

# PONENCIA DE VALORACIÓN

[ZABALZA]

## AYUNTAMIENTO

Diligencia:

Para hacer constar que el presente documento ha estado expuesto al público en el Ayuntamiento entre las siguientes fechas:

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ → \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## COMISIÓN MIXTA

Diligencia:

Para hacer constar que la Comisión Mixta acordó fijar este documento como contenido definitivo del Proyecto de Ponencia de Valoración, con el número de páginas y en la fecha que se indican:

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_ → \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Nº págs.: \_\_\_

Fdo. el/la Secretario/a

Sello

## APROBACIÓN

Resolución: \_\_\_/\_\_\_

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

BON nº: \_\_\_

Fecha: \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

## REGISTRO DE PONENCIAS DE VALORACIÓN

Registrada con Nº:

\_\_\_/\_\_\_

Revisión nº  
03

Fdo. el/la Secretario/a

Sello



**INDICE**

---

I. Memoria .....	3
II. Documentación gráfica .....	21
III. Anexo de Valoración .....	23



**PONENCIA DE VALORACIÓN**

**ZABALZA**

*Memoria*

(Revisión N° 3)



## Memoria

**INDICE**

<b>1. INTRODUCCION</b>	
1.1. Inicio de expediente.	03
1.2. Objeto de la revisión.	03
<b>2. AMBITO Y JUSTIFICACION DE LA REVISION</b>	
2.1. Ámbito territorial.	28
2.2. Marco normativo	28
2.3. Justificación de la revisión.	04
2.4. Planeamiento adoptado.	04
<b>3. ZONAS DE VALOR</b>	
3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente.	04
3.2. Descripción de las zonas de valor delimitadas mediante consideraciones de tipo literal.	05
3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Zabalza	06
<b>4. DEFINICION DE LA PARCELA TIPO</b>	
4.1. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado	07
<b>5. METODOS DE VALORACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES INMUEBLES</b>	
5.1. Métodos de valoración.	08
5.2. Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles	08
<b>6. METODO ADITIVO</b>	
6.1 Definición	09
6.2 Método del coste	09
6.2.1 Definición	09
6.2.2 Ámbito de aplicación	09
6.2.3 Módulo básico de ejecución material	09
6.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción	10
6.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones	10
6.2.6 Valor actual de las construcciones	10
6.2.7 Tipos de construcciones no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud	10
6.3 Método del valor residual	11
6.3.1. Definición	11
6.3.2. Ámbito de aplicación	11
6.3.3. Cálculo de edificabilidades	11
6.3.4. Costes del proceso inmobiliario del suelo	11
6.3.5. Valor de repercusión del suelo urbanizado	12
6.3.6. Valor del suelo libre consolidado	14
6.3.7. Costes de urbanización	14
6.3.8. Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo	14
6.3.9. Coeficientes correctores del valor básico de repercusión	15
6.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción	15
<b>7. METODO DE COMPARACION CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACION DE MODELOS ESTADISTICOS</b>	
7.1 Definición.	76
7.2 Ámbito de aplicación	77
7.3 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal	77
<b>8. DETERMINACION DEL VALOR DE BIENES INMOBILIARIOS POR DERRIBO</b>	17
<b>9. CUADRO RESUMEN</b>	18
<b>10. EFECTOS DE LA REVISION DE LA PONENCIA DE VALORACION</b>	19

## Memoria

**1. INTRODUCCIÓN****1.1. Inicio de expediente.**

El Ayuntamiento de Zabalza, adoptó el acuerdo de revisar la Ponencia de Valoración, así mismo, nombró a sus representantes en la Comisión Mixta y ha elaborado el presente Proyecto de Ponencia de Valoración.

**1.2. Objeto de la revisión**

La revisión de la Ponencia de Valoración del Municipio de Zabalza, tiene por objeto, una vez determinados el ámbito y las justificaciones que argumentan su revisión, establecer los métodos de valoración aplicables a cada unidad inmobiliaria, fijando los criterios de aplicación, así como los coeficientes correctores que correspondan en cada caso para todas las unidades inmobiliarias del término de Zabalza.

**2. ÁMBITO Y JUSTIFICACIÓN DE LA REVISIÓN****2.1. Ámbito territorial**

La Ponencia de Valoración es de ámbito municipal y de carácter total al abarcar todas las unidades inmobiliarias del término municipal de Zabalza.

**2.2. Marco normativo**

La Ponencia de Valoración Municipal de Zabalza se redacta en atención a lo dispuesto en la siguiente normativa.

- Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, (BON nº 152, de 20 de diciembre de 2006 y corrección errores BON 23 de marzo de 2007).
- Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, aprobado en Decreto Foral 100/2008, publicado en BON 124 de 10 de octubre de 2008.
- Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobadas mediante Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero (BON nº 39, de 29 de marzo de 2010).
- Parámetros generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 172/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero (BON nº 37, de 24 de marzo de 2010).
- Modificación del Anexo de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración, aprobada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).
- Modificación de los Parámetros Generales de Valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobados mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio (BON nº 123, de 28 de junio de 2013)

## Memoria

- Sistema de caracterización por volumen de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, aprobado mediante Orden Foral 132/2013, de 15 de abril (BON nº 80 de 29 de abril de 2013).

### 2.3. Justificación de la revisión

Según establece el artículo 35 de la Ley Foral 12/2006, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastros de Navarra, en adelante LFRRTCEN, la revisión de la Ponencia de Valoración queda justificada al concurrir las siguientes circunstancias:

- a) Haber transcurrido más de cinco años desde la última revisión total de la Ponencia de Valoración (aprobada definitivamente el 17 de mayo de 2.004).
- b) Se han producido modificaciones de las condiciones de uso y aprovechamiento del suelo en áreas concretas del municipio, recogidas en el punto 2.4.
- c) La media estimada de los valores registrales correspondientes a un número significativo de bienes inmuebles es inferior en un 20 por 100 de la media estimada de los valores que se pueden asignar en este momento por la Hacienda Tributaria de Navarra a tales inmuebles, conforme a estudios de mercado realizados mediante métodos estadísticos.

### 2.4. Planeamiento analizado

La normativa urbanística de carácter general de Zabalza está integrada, entre otros, por los siguientes documentos:

- Plan Municipal de Zabalza, aprobado el 12 de febrero de 2.003 (en vigor desde el 19 de marzo de 2.003).
- Modificación del Plan Municipal de Zabalza, de cambio de clasificación de la parcela 62 del polígono 1 (antigua subparcela 213A del polígono 1), aprobado el 19 de enero de 2.017 (en vigor desde el 14 de febrero de 2.017).

Los documentos urbanísticos que impliquen un desarrollo de la normativa urbanística de carácter general citada se incorporarán conforme se produzca su entrada en vigor

## 3. ZONAS DE VALOR

### 3.1. Descripción de las zonas de valor delimitadas gráficamente

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16 de la Orden Foral 20/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban las Normas Técnicas Generales de Valoración de los Bienes Inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante Normas Técnicas Generales de Valoración, los bienes inmuebles del término municipal de Zabalza se han distribuido en 3 Zonas de Valor delimitadas gráficamente.

Los criterios que se han tenido en cuenta y que interesa destacar son:

## Memoria

Zona de valor 01. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza.

Polígono que recoge los núcleos urbanos tradicionales de las entidades que forman el Ayuntamiento de Zabalza: Arraiza, Ubani y Zabalza. Está integrada por construcciones donde predominan las viviendas unifamiliares en edificación adosada o aislada con huerta o jardín anexo. Las parcelas, agrupadas en manzana cerrada, cuentan con una forma irregular y superficies muy heterogéneas, que oscilan entre 35,00 m<sup>2</sup> y 3.200,00 m<sup>2</sup>, disponen de una construcción cuya planta baja está destinada a almacén y las plantas elevadas a vivienda o desván. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 79 %. El número de plantas propuesto oscila entre B+I y B+I+entrecubierta

Zona de valor 02. Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado.

Zona de valor, situada en torno a los núcleos urbanos tradicionales de Arraiza, Ubani y Zabalza donde está prevista la construcción de viviendas unifamiliares en edificio adosado o pareado, definiendo los primeros crecimientos del núcleo urbano residencial que completan el desarrollo urbanístico del municipio. Las parcelas cuentan superficies muy heterogéneas, que oscilan entre 95,00 m<sup>2</sup> y 2.500,00 m<sup>2</sup>; disponen de una construcción principal con dos plantas más entrecubierta destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y un espacio libre privado ajardinado o pavimentado. La relación entre la superficie realmente construida y la superficie edificable, en aplicación de los parámetros de edificabilidad recogidos en el plan municipal, es del 30 %. El número de plantas propuesto oscila entre B+I y B+I+entrecubierta.

Zona de valor 03. Diseminado

Formado por los recintos de suelo y construcción no incluidos en las zonas de valor descritas anteriormente.

### 3.2. Descripción de las zonas de valor definidas mediante consideraciones de tipo literal

Siguiendo los criterios establecidos en la Norma 16.1 y 16.3 párrafo segundo de las Normas Técnicas Generales de Valoración, determinados recintos, por imposición de la normativa urbanística, pueden contar con unidades inmobiliarias en las que su valor puede estar condicionado por el uso o limitación legal de su valor de venta,

Recintos de uso exclusivo dotacional.

Polígono formado aquellos recintos a los que la normativa urbanística asigne un uso exclusivo dotacional (escolar, deportivo, religioso, asistencial, administrativo, cultural o recreativo), sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Zabalza, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para el citado uso.

Recintos de viviendas protegidas.

Formado por los recintos en los que, por imposición de la normativa urbanística o decisión municipal, las unidades inmobiliarias estarán sujetas a las limitaciones de valor de las viviendas protegidas, sin ser el predominante de la zona de valor en la que se encuentre enclavado. Será de aplicación en todo el ámbito del término municipal de Zabalza, salvo en aquellas zonas de valor donde se haya establecido un valor de repercusión inferior al fijado para este tipo de viviendas; no se contempla la construcción de viviendas protegidas en la zona de valor 06UU, puesto que su baja edificabilidad (0,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) no las haría rentables.

Memoria

Recintos destinados a vía pública urbana

Formado por aquellos recintos incluidos en el Catastro de Zabalza que formen parte del entramado viario definido por el planeamiento urbanístico.

### **3.3. Delimitación gráfica de las zonas de valor del municipio de Zabalza**

La delimitación gráfica de zonas de valor se recoge en el apartado II. Documentación gráfica.

Se considerarán poco significativos y, por lo tanto, susceptibles de modificación aquellos casos en los que se produzca una alteración en la delimitación del recinto que haya servido de base para el trazado del límite de la Zona de Valor, motivada por:

- Rectificación de límites de recinto por su incorrecta determinación o permuta, siempre que no suponga un cambio de las condiciones urbanísticas de los nuevos recintos.
- Aquellos casos que, como consecuencia del proceso de reparcelación de una figura urbanística, se disponga de información más precisa que la aportada por la normativa urbanística general para la delimitación de los recintos.

## Memoria

## 4. DEFINICIÓN DE LA PARCELA TIPO

La parcela tipo queda definida en función de las características que establece la Norma 19 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y se justifica en el Anexo 1. Partiendo de la descripción de la edificación, incluyendo usos, superficies y edificabilidad, se establecen los valores de la parcela, bien parciales, suma de las unidades inmobiliarias que constituyen el bien inmobiliario en edificios con división horizontal, o totales cuando el bien inmobiliario lo compone el conjunto de unidades inmobiliarias que incluye el recinto.

## 4.1. Zonas de valor con vivienda unifamiliar en edificio adosado o aislado

Caracterizados por contar con edificaciones con alturas que oscilan entre PB y PB+II, que acogen a una unidad familiar. Pueden contar con garaje bien en la envolvente de la edificación principal o anexo a la misma y un espacio libre no edificable.

Zona de Valor		Características físicas de la parcela tipo		
		01HA	02UU	03DD
Tipo edificación		Unifamiliar en edf cerrada	Unifamiliar en edf abierta	Unifamiliar en edf abierta
Categoría		Media	Media	Media
Superficie parcela		262,00 m <sup>2</sup>	435,00 m <sup>2</sup>	350,00 m <sup>2</sup>
Alturas		B+I+E	B+I+E	B
Nº viviendas		1	1	1
Total superficie construida		335,00 m <sup>2</sup>	294,00 m <sup>2</sup>	45,00 m <sup>2</sup>
Superficie vivienda		158,00 m <sup>2</sup>	160,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>
Plantas elevadas	Superficie	143,00 m <sup>2</sup>	145,00 m <sup>2</sup>	
	Uso	Vivienda	Vivienda	
	Superficie	55,00 m <sup>2</sup>		
	Uso	Desván		
Planta baja	Superficie	15,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>	30,00 m <sup>2</sup>
	Uso	Vivienda	Vivienda	Vivienda
	Superficie	122,00 m <sup>2</sup>	128,00 m <sup>2</sup>	15,00 m <sup>2</sup>
	Uso	Almacén	Almacén	Almacén
	Superficie		6,00 m <sup>2</sup>	
	Uso		Porche	
Sótano	Superficie			
	Uso			
Suelo	Libre consolidado	102,70 m <sup>2</sup>	317,40 m <sup>2</sup>	305,00 m <sup>2</sup>
	Sin consolidar	41,61 m <sup>2</sup>		
<b>Valor del suelo de la parcela tipo</b>				
Edificabilidad uso predominante		0,68 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad resto usos		0,84 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Valor del suelo de la parcela tipo	Total	25.365,79 €	40.520,40 €	1.573,00 €
	Por m <sup>2</sup>	96,82 m <sup>2</sup>	93,15 m <sup>2</sup>	4,49 m <sup>2</sup>
<b>Valor del bien inmobiliario tipo</b>				
Valor estimado		216.748,00 €	239.081,00 €	29.297,00 €

## 5 MÉTODOS DE VALORACIÓN E IDENTIFICACIÓN DE BIENES INMUEBLES

### 5.1 Métodos de valoración

El artículo 24.1 de la Ley Foral 12/2006 del RRTCEN determina que el valor de los bienes inmuebles del Registro de la Riqueza Territorial se obtenga por el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos.

El artículo 24.2 de la citada Ley Foral establece, para aquellos bienes inmuebles que por sus características o ámbito se encuentran fuera del rango de las muestras utilizadas para la elaboración de los modelos de estimación, como métodos analíticos alternativos:

- a) Aditivo,
- b) De capitalización,
- c) De los valores medios por tipo de aprovechamiento primario,
- d) De comparación de mercado,

### 5.2 Identificación métodos de valoración aplicables a los bienes inmuebles

Conforme a las Normas Técnicas Generales de valoración citadas en el apartado 2.2 "*Marco normativo*", se identifican a continuación los métodos de valoración aplicables a los inmuebles objeto de esta Ponencia de Valoración.

Los modelos estadísticos de estimación de valores actualmente vigentes se encuentran regulados en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, en relación con la gestión de los impuestos sobre sucesiones y donaciones, y sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.

Estos modelos permiten la obtención del valor de referencia de las tipologías y usos que se indican a continuación: Viviendas, Plazas de aparcamiento de vehículos, Trasteros y Suelos a los que se les pueda atribuir un aprovechamiento agroforestal.

Los modelos vigentes para viviendas, plazas de aparcamiento y trasteros, consideran un efecto de la zona de ubicación de los bienes sobre su valor. Dado que esta ponencia propone una mayor desagregación en la delimitación de polígonos fiscales o zonas de valor que la establecida por los modelos correspondientes y que además, el estudio de mercado realizado para esta ponencia a partir de nuevas muestras presenta notables diferencias con los resultados que se obtienen de la aplicación de esos modelos, de acuerdo a la norma 14.1 d) de las citadas Normas Técnicas Generales de Valoración, se desestima la aplicación de los mismos a los citados tipos de bienes.

Respecto al modelo vigente para la estimación del valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos a los que se pueda atribuir tal aprovechamiento se dirá que fija unos valores en función del tipo y clase que les corresponda, que sí se adecuan al estudio de mercado realizado.

Por lo tanto, a efectos de lo establecido en el Artículo 24 3 de la LFRRTCEN, se podrán aplicar los siguientes métodos:

- El método aditivo fijado en la Norma 34 para todas las unidades inmobiliarias del ámbito de esta ponencia

## Memoria

- El modelo estadístico regulado en el DF 334/2001, de 26 de noviembre, conforme a la redacción dada por el DF 39/2015, de 17 de junio, para estimar el valor del aprovechamiento agroforestal de los suelos.

Asimismo, en virtud del artículo 34.1 de la LFRRTC, esta ponencia de valoración, entre los parámetros técnicos diferentes de los parámetros generales de valoración, fijará de forma razonada un conjunto de valores asignables a los suelos no contemplados en el el DF 334/2001, de 26 de noviembre.

## 6 MÉTODO DE ADITIVO

### 6.1 Definición

Consiste en la valoración de un bien inmueble considerado como la suma del valor del vuelo en su estado actual, obtenido por el método del coste, y del valor del suelo que se calculará aplicando el método de comparación o, cuando ello no sea posible, el método del valor residual.

### 6.2 Método del coste

#### 6.2.1 Definición

Consiste en la estimación del coste que con mayor probabilidad supondría la sustitución de ese elemento por otro de similares características y utilidad.

La estimación del coste de sustitución de una unidad inmobiliaria parte de cuantificar el módulo básico de ejecución material, para que multiplicado por los coeficientes de comparación de los diferentes usos obtener un módulo básico de ejecución material por unidad de superficie del uso, clase y modalidad correspondiente a la unidad inmobiliaria analizada.

Del producto del módulo anteriormente citado por el coeficiente que recoge los costes del proceso inmobiliario y la superficie del bien obtendremos el coste de sustitución de la unidad inmobiliaria, a la que aplicando los coeficientes correctores que le correspondan nos permitirá establecer el valor actual de la construcción.

#### 6.2.2 Ámbito de aplicación

Será de aplicación en aquellas construcciones definidas en el artículo 13.2 de la LFRRTC ubicadas en el término municipal de Zabalza.

#### 6.2.3 Módulo básico de ejecución material

Los módulos básicos de construcción, según se establece en el capítulo II.2. de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza territorial de Navarra, son:

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| - Sistema general de caracterización de construcciones (MBCG).         | 520 Euros/m <sup>2</sup> . |
| - Sistema de caracterización de las construcciones por longitud (MBCL) | 750 Euros/ml.              |
| - Sistema de caracterización de construcciones por potencia (MBCP)     | 400 Euros/kw.              |
| - Sistema de caracterización de construcciones por volumen (MBCV)      | 85 Euros/m <sup>3</sup> .  |

## Memoria

**6.2.4 Coste del proceso inmobiliario de la construcción**

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta la ejecución material de las construcciones hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valoración y por los diferentes usos analizados, justificado en el Anexo 1, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario de la construcción						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Kc	Uso	Planta	Kc
01	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
02	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em
03	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,40 Em	Resto usos	Todas las plantas	1,40 Em

**6.2.5 Coeficientes correctores del valor de las construcciones**

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en capítulo IV de la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

**6.2.6 Valor actual de las construcciones**

El valor actual de las construcciones se obtendrá de acuerdo con la Norma 30.2 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, en función de lo establecido en la Resolución 172/2010, de 22 de febrero (modificada mediante Resolución 517/2013, de 20 de junio), por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

En las Normas Técnicas Generales de Valoración se establece el valor actual para las unidades inmobiliarias acogidas al sistema de caracterización de construcciones por longitud (Norma 30.3), por potencia (Norma 30.4) y por volumen (Norma 30.5).

**6.2.7 Tipos de construcción no incluidos en el cuadro de valores tipo del Sistema de Caracterización de Construcciones por Longitud**

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo y que afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas y oleoductos, quedarán incluidos en el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo, según queda justificado en el apartado 7 del Anexo de Valoración, estableciéndose el siguiente cuadro de valor tipo de las construcciones:

Tipo de construcción		Categoría	d	r
Uso	Modalidad	1		
29. Inespecífico	Conducciones de gas	0,0733	1,00	1,00
	Líneas eléctricas	0,1733	1,00	1,00
	Oleoductos	0,3083	1,00	1,00

## Memoria

**6.3 Método del valor residual****6.3.1 Definición**

Es el resultante de detracer del previsible valor en venta de su mayor y mejor uso el coste que resulte necesario para la realización efectiva del citado uso, se entiende por mayor y mejor uso aquel que resulte más probable, físicamente posible, apropiadamente justificado, legalmente permitido, financieramente factible y que dé lugar a su valor más alto.

**6.3.2 Ámbito de aplicación**

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento urbanístico.

**6.3.3 Cálculo de edificabilidades**

La edificabilidad de los recintos de suelo se establecerá según los parámetros definidos por la normativa urbanística en vigor de Zabalza, salvo aquellos casos en los que ésta no pueda ser alcanzada, por condiciones de habitabilidad o servidumbres.

Los usos no residenciales situados en la planta de bajo-cubierta cuyo único acceso se produzca a través de los elementos comunes del edificio, se estima que no consumen edificabilidad y, por lo tanto, se establecen como no consolidados a los efectos de asignación de valor de repercusión.

**6.3.4 Costes del proceso inmobiliario del suelo**

Los costes del proceso inmobiliario que experimenta el suelo hasta su colocación en el mercado en cada una de las zonas de valor y para los diferentes usos analizados, justificado el en anexo 1, se resume en la siguiente tabla:

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Coste del proceso inmobiliario del suelo						
			Uso	Tipo edificación	Planta	Ks	Uso	Planta	Ks
01	H	A	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
02	U	U	Residencial	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr
03	D	D	Diseminado	Todas las edificaciones	Todas las plantas	1,15 Vr	Resto usos	Todas las plantas	1,15 Vr

### 6.3.5 Valor de repercusión del suelo urbanizado

#### 6.3.5.1 Cálculo del valor de repercusión

El cálculo de los valores de repercusión por metro cuadrado construido de cada uso en un recinto se obtendrá de acuerdo con la Norma 31 de las Normas Técnicas Generales de Valoración y las características fijadas en el Anexo de Valoración del presente documento.

Zona de valor	Uso predominante	Uso pormenorizado	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01	H	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	90,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	34,00	02
02	U	U	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	142,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	72,00	02
03	D	D	Todas las edificaciones	Resto usos	1,40	1,15	22,00	01
				Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	02

#### 6.3.5.2 Asignación de valores de repercusión por usos y plantas

Los valores de repercusión determinados e identificados en el punto anterior mediante la denominación “Código de identificación” para cada una de las zonas de valor, se asignarán a los usos definidos en el capítulo II.1.a) de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en función de dicho uso y la planta en la que se encuentren ubicados, según la siguiente tabla:

Uso		Planta	01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
01	Residencial	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
02	Almacenaje	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
04	Industrial	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
05	Comercial	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02

Memoria

Uso		Planta	01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
06	Oficina	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
07	Espectáculos	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
08	Deportivo	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
09	Hostelería	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
10	Docente	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	Público	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	Sanitario	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
13	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02
19	Inespecifico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

Por ejemplo, para la obtención del valor de repercusión que debe asignarse al uso “oficina” en la zona de valor 02 en la 1ª planta, se identificará el código asignado a dicho uso (01) en las tablas anteriores, y, una vez

## Memoria

localizado dicho código de identificación para la zona de valor en la tabla del punto 6.3.5.1, se obtiene el valor de 142,00 €/m<sup>2</sup> correspondiente para dicho uso en la 1ª planta.

### 6.3.6 Valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a los establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante:

Zona de Valor	Valor del suelo libre consolidado (€/m <sup>2</sup> )
01	18,00 €/m <sup>2</sup>
02	28,00 €/m <sup>2</sup>
03	3,00 €/m <sup>2</sup>

### 6.3.7 Costes de urbanización

El cálculo de los costes de urbanización por metro cuadrado de cada unidad inmobiliaria de suelo se obtendrá de acuerdo con la Norma 32 de las Normas Técnicas Generales de Valoración, con las características definidas para la unidad de ejecución tipo en el Anexo de Valoración.

Zona de valor	Características de la unidad de ejecución							Coste de urbanización	
	Superficie unidad (m <sup>2</sup> )	Superficie parcelas privadas (m <sup>2</sup> )	Superficie viales (m <sup>2</sup> )	Zonas verdes (m <sup>2</sup> )	Ancho calles (m)	Numero viviendas	Edif (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de espacio público (€/m <sup>2</sup> )	Por m <sup>2</sup> de parcela bruta (€/m <sup>2</sup> )
01	7.621,50	3.662,38	2.895,58	1.063,54	8	14	0,46	87,00	45,00
02	7.621,50	3.662,38	2.895,58	1.063,54	8	14	0,46	87,00	45,00

### 6.3.8 Coeficientes correctores del valor básico unitario del suelo

Serán de aplicación a recintos con suelo no afectado por construcciones en los casos en los que la materialización de su aprovechamiento esté condicionada por las características de dichos recintos.

Zona de valor	Superficie mínima	Longitud de fachada mínima	Fondo normal
01	50,00 m <sup>2</sup>	7,00 m	El de la parcela
02	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela
03	La de la parcela	La de la parcela	El de la parcela

Para el resto de los coeficientes de apreciación o depreciación aplicables al valor del suelo, se estará a lo establecido en el capítulo I. "Parámetros generales de valoración" del Anexo a la resolución 172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

## Memoria

**6.3.9 Coeficientes correctores del valor básico de repercusión**

El artículo 34. "Ponencias de Valoración" de la LFRRTC y la Norma 25. "Criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos" de las Normas Técnicas Generales de Valoración, establecen los criterios para la corrección de los valores básicos de repercusión por usos.

El valor de repercusión del suelo urbanizado se obtiene residualmente para la parcela tipo. Esta cuenta unas superficies de análisis concretas para cada zona de valor, y en la que fuera de estas superficies los valores de la repercusión sufren desviaciones que deben corregirse.

Para la corrección del efecto superficie construida se ha tomado como referencia el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en los intervalos que señala para cada zona de valor.

**6.3.9.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso**

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase "en piso", según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0,89$

Siendo:

$C_{ks}$  Coeficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k  
 $SC_p$  Superficie construida privada de la unidad inmobiliaria

**6.3.9.2 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa**

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase "en casa", según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

$C_{ks}$  Coeficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k  
 $SC_p$  Superficie construida de la unidad inmobiliaria

**6.4 Coeficientes correctores del suelo y la construcción**

Su modo de aplicación y cuantía corresponderá a lo establecido en la Norma 8.2 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril) y lo establecido en el capítulo IV.2 del Anexo a la resolución

## Memoria

172/2010, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.

## 7. MÉTODO DE COMPARACIÓN CON EL VALOR DE MERCADO MEDIANTE LA UTILIZACIÓN DE MODELOS ESTADÍSTICOS

### 7.1 Definición

Constituyen modelos de estimación de valores de los bienes inmuebles los instrumentos de valoración aplicables a un conjunto o subconjunto de bienes inmuebles, obtenidos como resultado del estudio de una muestra representativa de un conjunto cuantitativamente significativo de bienes de naturaleza homogénea, atendiendo al ámbito geográfico o a las características de los mismos obrantes en el Registro de la Riqueza Territorial y que permiten estimar con precisión los efectos de todos los factores sistemáticos de influencia en el valor de los inmuebles.

### 7.2 Ámbito de aplicación

Será de aplicación sobre todas las unidades inmobiliarias de suelo con aprovechamiento agroforestal o improductivo ubicadas en el término de Zabalza.

### 7.3 Valoración de recintos con aprovechamiento agroforestal

El valor por unidad de superficie depende de la clasificación asignada al recinto (tipo y clase) y se encuentra recogido en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Anexo del Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles situados en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado.

Tipo	Clase	Valor €/Hectárea
01	1,00	18.000,00
	1,00	7.500,00
02	1,50	7.107,56
	2,00	6.715,12
	2,50	5.799,43
	3,00	4.883,73
	3,50	3.575,59
	4,00	2.267,44
03	1,00	2.740,62
	2,00	1.081,82
	3,00	288,48
04	0,00	60,00

En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie se obtendrá interpolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior, de la siguiente forma:

$$\text{Valor unitario} = V_i + (V_s - V_i) \times (C_i - C)$$

## Memoria

Donde:

C	Es la clase de la parcela a valorar
C <sub>i</sub>	Es la clase entera inmediatamente peor
V <sub>i</sub>	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V <sub>s</sub>	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

El valor total del suelo por su aprovechamiento primario se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente.

El valor total del suelo con aprovechamiento agroforestal se calculará multiplicando la superficie de referencia por el valor unitario correspondiente. Del mismo modo se calcula el valor atribuible en función de su aprovechamiento primario a las unidades inmobiliarias de suelo caracterizadas a ese respecto como de tipo 5, con las determinaciones definidas en el punto 6.3.3.3 del Anexo, y que se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m <sup>2</sup> )
01	Construcción 05	1,00	18,00
02		1,00	28,00
03		1,00	3,00

## 8. DETERMINACIÓN DEL VALOR DE UNIDADES INMOBILIARIAS POR DERRIBO

El valor de las unidades inmobiliarias caracterizadas como unidades a derribar se obtendrá en función de lo establecido en la Norma 36 de las NTGV y mediante los módulos fijados el capítulo III "Módulos de coste del derribo" del Anexo a la Resolución 172/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para el municipio de Zabalza en función de las características de las construcciones.

Características de la construcción	Módulo (€/m <sup>2</sup> )
1. Construcciones aisladas de cuatro alturas o menos:	10,30
2. Construcciones aisladas de más de cuatro alturas o construcciones entre medianeras de cuatro alturas o menos	17,30
3. Construcciones entre medianeras de más de cuatro alturas:	34,60

Memoria

9. CUADRO RESUMEN.

Las determinaciones establecidas en presente documento quedan resumidas en la siguiente tabla, en caso de discrepancia, prevalece lo dispuesto en los puntos anteriores.

Zona de valor	Método valoración	Construcción				Uso característico	Suelo											
		Módulo básico de ejecución material €/m2	Coste proceso inmobiliario				Edificabilidad media ponderada		Valor básico en la zona €/m2	Nº de plantas	Valor de repercusión del suelo urbanizado				Coste proceso inmobiliario			Coste de urbanización por m2 de suelo bruto €/m2
			Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos		Uso predominante m2/m2	Resto de usos m2/m2			Uso predominante €/m2	Trastero garaje €/m2	Resto de usos €/m2	Valor del suelo libre consolidado €/m2	Uso predominante	Trastero garaje	Resto usos	
01HA	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,68	0,84	89,76	B+I+Entrec	90,00	34,00	34,00	18,00	1,15	1,15	1,15	45,00
02UU	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Residencial	0,36	0,30	72,72	B+I+Entrec	142,00	72,00	72,00	28,00	1,15	1,15	1,15	45,00
03DD	Aditivo	520	1,40	1,40	1,40	Diseminado			3,00	B	22,00	3,00	3,00	3,00	1,15	1,15		
V	Aditivo	520	1,40		1,40	Viario			3,00	B	23,00	3,00	3,00	3,00	1,15	1,15		
001	Valores medios por tipo de aprovechamiento primario					Agroforestal												

## **10. EFECTOS DE LA REVISIÓN DE LA PONENCIA DE VALORACIÓN**

Las determinaciones de esta revisión de la Ponencia de Valoración de Zabalza servirán de base para la determinación de los valores catastrales de los citados bienes con efectos del uno de enero del año siguiente al que haya sido aprobada.



## PONENCIA DE VALORACIÓN

**ZABALZA**

*II Documentación gráfica*

INDICE

---

- p00 Zonas e valor
- p01 Zona de valor 01HA
- p02 Zona de valor 02UU
- p03 Zona de valor 03DD

**PONENCIA DE VALORACIÓN**

**ZABALZA**

---

*III Anexo de Valoración*



## Anexo de Valoración

**INDICE**

<b>1. CARACTERIZACION DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS</b>	
1.1. Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	027
1.2. Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	028
1.3. Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	028
1.4. Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor .....	029
<b>2. MUESTRA DE MERCADO</b>	
2.1. Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor	
2.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza .....	029
2.1.2. Zona de valor 02UU. Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado .....	030
2.1.3. Coeficientes de actualización de las muestras de mercado .....	031
2.2. Muestra de mercado de compraventas de suelos con rendimientos agrícolas por tipo y clase .....	¡Error! Marcador no definido.
<b>3. PARCELA TIPO</b>	
3.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza .....	032
3.2. Zona de valor 02UU. Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado .....	034
3.3. Zona de valor 03DD. Diseminado .....	037
3.4. Zona de valor 00RG, 00RE y 00PT. Vivienda protegida de régimen general, especial y precio tasado .....	038
3.5. Zona de valor 00PP. Vivienda protegida de precio pactado .....	039
<b>4. ANALISIS DE COSTES</b>	
4.1. Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado	
4.1.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza .....	040
4.1.2. Zona de valor 02UU. Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado .....	043
4.1.3. Zona de valor 03DD. Diseminado .....	046
4.1.4. Zona de valor RG. Viviendas protegidas de régimen general, .....	047
4.1.5. Zona de valor RE. Viviendas protegidas de régimen régimen especial .....	051
4.1.6. Zona de valor PT. Viviendas protegidas de precio tasado .....	054
4.1.7. Zona de valor PP. Viviendas protegidas de rprecio pactado .....	057
4.2. Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción	
4.2.1. Zonas de valor 01HA, 02UU, 03DD, RG, RE, PT, PP .....	061
4.3. Costes de mercado de la urbanización	
4.3.1. Coste de urbanización en zonas de valor 01 y 02 .....	062
<b>5. VALORACION DEL SUELO</b>	
5.1. Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor .....	064
5.2. Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios .....	066
5.3. Determinación del valor de la unidad inmobiliaria de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar .....	068
5.4. Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas .....	069
5.5. Determinación del valor del suelo libre consolidado .....	070
5.6. Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por el método de los valores estadísticos .....	070
<b>6. VALOR REGISTRAL</b>	
6.1. Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles .....	071
6.2. Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral .....	071
6.3. Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor	
6.3.1. Zona de valor 01HA. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza .....	072
6.3.2. Zona de valor 02UU. Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado .....	073
6.3.3. Zonas con aprovechamiento agroforestal .....	075
<b>7. VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL</b>	
7.1. Ámbito de aplicación .....	076
7.2. Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas .....	077

Anexo de Valoración

7.3.	Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas .....	077
7.4.	Coste de construcción por metro lineal de oleoducto .....	078

## 1. CARACTERIZACIÓN DE LAS UNIDADES INMOBILIARIAS

Para un correcto conocimiento de la situación inmobiliaria del municipio de Zabalza, es necesario analizar los datos catastrales más relevantes de las unidades inmobiliarias incluidas en cada una de las zonas de valor definidas por el presente documento y recogidas en el Registro de la Riqueza Territorial.

De entre los datos que caracterizan a las construcciones, recogidos en el artículo 17.3.b del Decreto Foral 100/2008, de 22 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley Foral 12/2006, de 21 de noviembre, del Registro de la Riqueza Territorial y de los Catastro de Navarra, en adelante Reglamento, se estiman más relevantes para su análisis las características de uso, superficie, categoría de valor tipo y antigüedad de las unidades inmobiliarias.

### 1.1 Usos de las unidades inmobiliarias por zona de valor

Se analizan por zonas de valor las unidades inmobiliarias que constan en el Catastro de Zabalza con diferenciación de usos y las plantas en las que se encuentran ubicadas, cuando se precisa. La identificación se realiza de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en adelante parámetros generales de valoración.

Uso	Planta	Zona de Valor			Total unidades
		01HA	02UU	03DD	
Residencial	Unifamiliar	98	46	2	146
	Pisos	14	2		16
	VP				
Almacén	Pl. Baja	116	61	18	195
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas	55	6	2	63
Comercial	Pl. Baja				
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Administrativo	Pl. Baja	1		2	3
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Hostelería	Pl. Baja	3			3
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Docentes	Pl. Baja				
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Públicos	Pl. Baja	2		2	4
	Entreplanta				
	Pl. Elevadas				
Trasteros	Sótano				
	Pl baja	7	12		19
	Pl. Elevadas				
Garajes	Pl Baja	11	13	1	25
	Sótano	3	2		5
Suelos		21	69	3	93
Resto de usos		93	134	19	246
Total unidades		424	345	49	818

Anexo de Valoración

**1.2 Antigüedad de las unidades inmobiliarias por zona de valor**

Se analiza la antigüedad por tramos y zona de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Zabalza de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

**1.2.1 Zonas de valor de uso predominante residencial**

Zona de Valor	Antigüedad pisos en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01	0 0%	0 0%	0 0%	2 14%	0 0%	0 0%	6 43%	0 0%	0 0%	6 43%
02	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	2 13%	0 0%	0 0%	6 38%	2 13%	0 0%	6 38%

Zona de Valor	Antigüedad viviendas unifamiliares en años									
	mayor 90	de 90 a 80	de 80 a 70	de 70 a 60	de 60 a 50	de 50 a 40	de 40 a 30	de 30 a 20	de 20 a 10	menor 10
01	9 9%	1 1%	3 3%	23 23%	12 12%	1 1%	9 9%	15 15%	17 17%	8 8%
02	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	9 20%	4 9%	23 50%	10 22%
03	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	9 6%	1 1%	3 2%	23 16%	12 8%	1 1%	20 14%	19 13%	40 27%	18 12%

**1.3 Categoría de las unidades inmobiliarias por zona de valor**

Se analiza la categoría constructiva por zonas de valor de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Zabalza de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

**1.3.1 Zonas de valor de uso predominante residencial**

Zona de valor	Categoría pisos					
	1	2	3	4	5	6
01	0 0%	0 0%	11 79%	0 0%	3 21%	0 0%
02	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%	0 0%	0 0%
Total	0 0%	0 0%	13 81%	0 0%	3 19%	0 0%

Zona de valor	Categoría viviendas unifamiliares					
	1	2	3	4	5	6
01	0 0%	0 0%	73 74%	23 23%	2 2%	0 0%
02	0 0%	0 0%	41 89%	2 4%	1 2%	2 4%
03	0 0%	0 0%	1 50%	0 0%	0 0%	1 50%
Total	0 0%	0 0%	115 79%	25 17%	3 2%	3 2%

Anexo de Valoración

**1.4 Superficie de las unidades inmobiliarias por zona de valor**

Se analiza la superficie construida con comunes de las unidades inmobiliarias que figuran en el Catastro de Zabalza de acuerdo con la tabla 10.a “Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones” de los parámetros generales de valoración, diferenciando entre casas, pisos y locales industriales.

**1.4.1 Zonas de valor de uso predominante residencial**

Zona de Valor	Superficie construida privada pisos en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01	0 0%	0 0%	0 0%	2 14%	2 14%	3 21%	4 29%	2 14%	1 7%	0 0%
02	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	2 100%	0 0%
TOTAL	0 0%	0 0%	0 0%	2 13%	2 13%	3 19%	4 25%	2 13%	3 19%	0 0%

Zona de Valor	Superficie construida viviendas unifamiliares en metros cuadrados									
	menor 40	de 40 a 60	de 60 a 80	de 80 a 100	de 100 a 120	de 120 a 140	de 140 a 160	de 160 a 200	de 200 a 300	mayor 300
01	0 0%	1 1%	4 4%	9 9%	15 15%	16 16%	12 12%	18 18%	17 17%	6 6%
02	2 4%	1 2%	2 4%	3 7%	7 15%	16 35%	8 17%	2 4%	4 9%	1 2%
03	0 0%	1 50%	0 0%	0 0%	1 50%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%	0 0%
TOTAL	2 1%	3 2%	6 4%	12 8%	23 16%	32 22%	20 14%	20 14%	21 14%	7 5%

**2. MUESTRA DE MERCADO**

**2.1 Muestra de mercado de compraventas de construcciones y suelos por zona de valor**

**2.1.1 Zona de valor 01. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza**

**2.1.1.1 Parcela tipo 01HA. Muestra de mercado de casas**

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HA en la zona de valor 01 de Zabalza está compuesta por 2 elementos de las 98 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Viviendas unifamiliares												
	Superficie y tipologías					Año de construc.	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
	Util	Constr											
26200003	94,00	81,74	94,00	Adosada	Media	1.900	1.995	Media	1.960	93.009,30 €	2.012	TPAJD	80.555,36 €
26200072	101,00	100,87	116,00	Adosada	Media	1.900	1.990	Total	1.990	213.960,00 €	2.006	TPAJD	123.904,24 €
<b>Medias</b>	<b>97,50</b>	<b>91,30</b>	<b>105,00</b>	<b>Adosada</b>	<b>Media</b>	<b>1.900</b>			<b>1.975</b>	<b>153.484,65 €</b>	<b>2.009</b>		<b>102.229,80 €</b>

Anexo de Valoración

**2.1.1.2 Parcela tipo 01HA. Muestra de mercado de pisos**

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HA en la zona de valor 01 de Zabalza está compuesta por 4 elementos de los 14 pisos que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Pisos													Valor declarado actualizado		
	Superficie y tipologías			Tipo	Año de construcción	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Planta	Ascensor	Nº aparcamientos	Trastero m2	Valor declarado		Año muestra	Fuente muestra
	Superficie m2															
Util	Privada	Cons														
26200031	116,68	135,35	151,54	Media	2.008			2.008	Bajo	No	1	11,71	179.608,00 €	2.008	TPAJD	104.136,72 €
26200034	115,70	134,21	150,37	Media	2.008			2.008	Bajo	No	1	17,18	258.436,00 €	2.008	TPAJD	149.841,19 €
26200028	94,95	110,14	132,41	Media	2.008			2.008	Bajo	No	1	11,71	174.000,00 €	2.008	TPAJD	100.885,20 €
26200032	104,62	121,36	145,91	Media	2.008			2.008	1º	No	1	11,71	206.354,16 €	2.008	TPAJD	119.644,14 €
<b>Medias</b>	<b>107,99</b>	<b>125,27</b>	<b>145,06</b>	<b>Media</b>	<b>2.008</b>			<b>2.008</b>	<b>1º</b>	<b>No</b>			<b>204.599,54 €</b>	<b>2.008</b>		<b>118.626,81 €</b>

**2.1.1.3 Parcela tipo 01HA. Muestra de mercado de suelos**

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HA en la zona de valor 01 de Zabalza está compuesta por 6 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Superficie parcela	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
			P.baja		Pl. Elevadas						
			m2	Uso	m2	Uso					
26200005	276,10 m2	B+I+E	85,59	Almacén	127,01	Vivienda	17.500,00 €	2.014	TPAJD	18.284,00 €	
26200011	233,50 m2	B+I+E	86,40	Almacén	126,09	Vivienda	51.597,00 €	2.005	TPAJD	35.803,16 €	
26200012	222,60 m2	B+I+E	84,59	Almacén	126,88	Vivienda	51.597,00 €	2.005	TPAJD	35.803,16 €	
26200013	246,80 m2	B+I+E	86,38	Almacén	125,87	Vivienda	51.597,00 €	2.005	TPAJD	35.803,16 €	
20201722	187,31 m2	B+I+E	65,56	Almacén	346,52	Vivienda	105.778,13 €	2.004	TPAJD	83.162,77 €	
26200014	176,20 m2	B+I+E	158,58	Almacén	193,82	Vivienda	51.597,00 €	2.005	TPAJD	35.803,16 €	
<b>Medias</b>	<b>223,75 m2</b>		<b>94,52</b>	<b>Almacén</b>	<b>174,36</b>	<b>Vivienda</b>	<b>54.944,36 €</b>	<b>2.006</b>		<b>40.776,57 €</b>	

**2.1.2 Zona de valor 02. Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado**

**2.1.2.1 Parcela tipo 02UU. Muestra de mercado de casas**

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02UU en la zona de valor 02 de Zabalza está compuesta por 15 elementos de las 46 casas que componen el total, presenta los siguientes valores y características:

Código de identificación	Viviendas unifamiliares											Valor declarado actualizado	
	Superficie y tipologías				Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra		
	Parcela	Vivienda		Tipo									Categoría
Util		Constr											
26200006	150,00	113,39	130,40	Adosada	Media	2.006			2.006	185.000,00 €	2.012	TPAJD	160.228,50 €
26200008	396,30	117,57	135,20	Adosada	Media	1.980			1.980	137.000,00 €	2.012	TPAJD	118.655,70 €
26200048	126,00	119,10	136,96	Adosada	Media	2.008			2.008	230.000,00 €	2.011	TPAJD	171.258,00 €
26200052	229,90	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	150.000,00 €	2.013	TPAJD	146.565,00 €

## Anexo de Valoración

Viviendas unifamiliares													
Código de identificación	Superficie y tipologías					Año de construc	Año de reforma	Tipo de reforma	Año estimado	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda		Tipo	Categoría								
		Util	Constr										
26200053	233,50	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	264.445,32 €	2.008	TPAJD	153.325,40 €
26200054	239,60	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	264.445,32 €	2.008	TPAJD	153.325,40 €
26200055	248,10	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	286.463,55 €	2.008	TPAJD	166.091,57 €
26200056	258,70	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	258.435,20 €	2.008	TPAJD	149.840,73 €
26200058	226,00	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	258.435,20 €	2.008	TPAJD	149.840,73 €
26200062	250,70	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	276.465,56 €	2.008	TPAJD	160.294,73 €
26200063	250,70	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	270.455,44 €	2.009	TPAJD	174.227,39 €
26200064	250,70	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	273.661,82 €	2.008	TPAJD	158.669,12 €
26200065	250,70	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	270.455,44 €	2.008	TPAJD	156.810,06 €
26200067	250,70	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	270.455,44 €	2.008	TPAJD	156.810,06 €
26200068	250,90	118,41	136,17	Adosada	Media	2.007			2.007	258.435,20 €	2.008	TPAJD	149.840,73 €
<b>Medias</b>	<b>240,83</b>	<b>118,06</b>	<b>135,77</b>	<b>Adosada</b>	<b>Media</b>	<b>2.005</b>			<b>2.005</b>	<b>243.610,23 €</b>	<b>2.009</b>		<b>155.052,21 €</b>

## 2.1.2.2 Parcela tipo 02UU. Muestra de mercado de suelos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02UU en la zona de valor 02 de Zabalza está compuesta por 11 elementos y presenta los siguientes valores y características:

Suelos urbanos											
Código de identificación	Superficie parcela	Nº plantas	Superficies edificables				Carga	Valor declarado	Año muestra	Fuente muestra	Valor declarado actualizado
			P.baja		Pl. Elevadas						
			m2	Uso	m2	Uso					
26200001	837,00 m2	B+I+E	75,33	Almacén	200,88	Vivienda	30,27	45.075,91 €	2.004	TPAJD	35.438,68 €
26200002	837,00 m2	B+I+E	75,33	Almacén	200,88	Vivienda	30,27	108.182,17 €	2.008	TPAJD	62.724,02 €
26200038	898,00 m2	B+I+E	107,76	Almacén	296,34	Vivienda	52,71	148.000,00 €	2.007	TPAJD	83.782,80 €
26200039	898,00 m2	B+I+E	107,76	Almacén	296,34	Vivienda	52,71	115.000,00 €	2.014	TPAJD	120.152,00 €
26200041	126,00 m2	B+I+E	30,24	Almacén	143,64	Vivienda		47.886,18 €	2.006	TPAJD	27.730,89 €
26200042	98,00 m2	B+I+E	20,58	Almacén	130,34	Vivienda		68.885,86 €	2.006	TPAJD	39.891,80 €
26200043	98,00 m2	B+I+E	20,58	Almacén	130,34	Vivienda		68.885,86 €	2.006	TPAJD	39.891,80 €
26200044	98,00 m2	B+I+E	20,58	Almacén	130,34	Vivienda		68.885,86 €	2.006	TPAJD	39.891,80 €
26200045	96,00 m2	B+I+E	21,12	Almacén	136,32	Vivienda		71.861,85 €	2.006	TPAJD	41.615,20 €
26200046	97,30 m2	B+I+E	21,41	Almacén	137,19	Vivienda		72.390,86 €	2.006	TPAJD	41.921,55 €
26200047	126,00 m2	B+I+E	21,42	Almacén	136,08	Vivienda		71.889,24 €	2.006	TPAJD	41.631,06 €
<b>Medias</b>	<b>382,66 m2</b>	<b>B+I+E</b>	<b>47,46</b>	<b>Almacén</b>	<b>176,24</b>	<b>Vivienda</b>	<b>15,09</b>	<b>80.631,25 €</b>	<b>2.007</b>		<b>52.242,87 €</b>

## 2.1.3 Coeficientes de actualización de las muestras de mercado

La muestra de mercado de Zabalza está elaborada con datos facilitados por la Hacienda Tributaria de Navarra sobre valores declarados en las transmisiones realizadas entre los años 2.004 y 2.016 por compraventa de bienes inmuebles ubicados en su término municipal.

Para poder ser tenidos en cuenta de manera correcta, estos valores declarados deben de ser actualizados en función de la evolución del mercado inmobiliario para cuyo análisis se ha utilizado como principal fuente de información el Índice de Precios de Vivienda (IPV) publicado por el Instituto Nacional de Estadística para la Comunidad Foral de Navarra, así como otros datos propios de la Hacienda Tributaria de Navarra e informes y estudios sobre la situación y estimación de la evolución del mercado inmobiliario, dando lugar a los coeficientes que se recogen en la siguiente tabla:

## Anexo de Valoración

Año de venta	Coefficiente de actualización
2.004	0,7862
2.005	0,6939
2.006	0,5791
2.007	0,5661
2.008	0,5798
2.009	0,6442
2.010	0,6875
2.011	0,7446
2.012	0,8661
2.013	0,9771
2.014	1,0448
2.015	1,0385
2.016	1,0214
2.017	1,0000
2.018	1,0000

### 3. PARCELA TIPO

Para la definición de la parcela tipo de cada zona de valor, según establece la Norma 19 de las NTGV, se analizan los datos catastrales y los de la muestra de mercado de las parcelas o unidades inmobiliarias de las mismas.

#### 3.1 Zona de valor 01. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza.

##### 3.1.1 Parcela tipo 01HA. Análisis de mercado de casas

Zona de valor donde predominan las viviendas en edificio adosado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas más entrebuita, destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos y de las unidades inmobiliarias por usos, los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones", conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
26200003	94,00	94,00	94,00		1,10	0,4621	1,00	1,06	80.555,36 €
26200072	101,00	116,00	60,00		1,10	0,5798	1,00	1,05	123.904,24 €
<b>Medias</b>	<b>97,50</b>	<b>105,00</b>	<b>77,00</b>		<b>1,10</b>	<b>0,5210</b>	<b>1,00</b>	<b>1,06</b>	<b>102.229,80 €</b>

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución material (punto 4.1.1 de este documento) correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable,

Anexo de Valoración

dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario (punto 4.2.1 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \times c_{24} + SUI_b \times (EM_b / EM_v)) \times k_s + SNC \times (E_v + E_b \times (q_b / q_v)) + SLC \times \%}$$

Siendo:

- $VR_{i10}$  Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  Valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
- $VAC_{ij0}$  Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
- $k_{sj}$  Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- $SUI_v$  Superficie de la unidad inmobiliaria de vivienda de la parcela tipo.
- $SUI_b$  Superficie de las unidades inmobiliarias de resto de usos de la parcela tipo.
- $C_{24}$  Coeficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
- $EM_b$  Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
- $EM_v$  Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
- $SNC$  Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- $E_v$  Edificabilidad para el uso vivienda del recinto
- $E_b$  Edificabilidad para el resto de usos del recinto
- $q_v$  Coeficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- $q_b$  Coeficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- $SLC$  Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- $\%$  Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

Características del bien inmobiliario medio de la muestra														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
97,50	105,00	77,00	47,00	1,10	1.980	526,24	1,52	0,521	1,00	1,25	1,06	1,00	102.229,80 €	179,03 €/m2

El artículo 22.1 de la LFRRTC establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 0,65 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Desván
Superficie parcela	97,50 m2	261,92 m2	262,00 m2		
Superficie construida	Vivienda	105,00 m2	158,17 m2	158,00 m2	
	Almacén	77,00 m2	121,98 m2		122,00 m2
	Desván	47,00 m2	55,46 m2		55,00 m2

## Anexo de Valoración

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo		Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
				Vivienda	Almacén	Desván
Coeficiente de valor tipo medio		1,10	1,05	1,10	0,42	0,59
Año de construcción		1.980	1.981	2.017	2.017	2.017
Edificabilidad real	Vivienda	1,08 m2/m2	0,60 m2/m2	0,60 m2/m2		
	Otros usos	1,27 m2/m2	0,68 m2/m2		0,68 m2/m2	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	1,08 m2/m2	0,68 m2/m2	0,68 m2/m2		
	Otros usos	1,27 m2/m2	0,84 m2/m2		0,84 m2/m2	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	526,24 €/m2	501,52 €/m2	572,00 €/m2		
	Otros usos	200,93 €/m2	191,14 €/m2		218,00 €/m2	307,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,5210	0,5269	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	0,97	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,06	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/externo	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado		77.793,32 €	113.680,53 €	146.003,00 €	44.038,00 €	26.706,00 €
Valor suelo sin consolidar			3.691,95 €	3.734,49 €		
Valor suelo libre consolidado		106,22	1.848,14	1.848,67		
Valor por m2 construido		339,71 €/m2	338,73 €/m2	647,01 €/m2		
Valor de repercusión del suelo		90,02 €/m2	90,00 €/m2	90,00 €/m2	34,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 01HA de la zona de valor 01 es de 1.050,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 908,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 345,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar

### 3.2 Zona de valor 02. Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado.

#### 3.2.1 Parcela tipo 02UU. Análisis de mercado de casas

Zona de valor donde predominan las viviendas en edificio adosado sin división horizontal. Las parcelas disponen de una construcción principal de dos plantas más entrecubierta destinadas a vivienda y garaje, edificios anexos destinados a almacén y zona ajardinada o pavimentada.

La parcela media de las muestras de mercado tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de los recintos y de las unidades inmobiliarias por usos, los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones", conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

Anexo de Valoración

Viviendas unifamiliares									
Código de identificación	Superficies				Coeficientes				Valor declarado actualizado
	Parcela	Vivienda	Almacén	Porche	Tipo	Antigüedad	Conservación	Superficie	
26200006	150,00	130,40	53,40		1,10	0,7072	1,00	1,04	160.228,50 €
26200008	396,30	135,20			1,10	0,5206	1,00	1,04	118.655,70 €
26200048	126,00	136,96	20,88		1,10	0,7275	1,00	1,04	171.258,00 €
26200052	229,90	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	146.565,00 €
26200053	233,50	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	153.325,40 €
26200054	239,60	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	153.325,40 €
26200055	248,10	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	166.091,57 €
26200056	258,70	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	149.840,73 €
26200058	226,00	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	149.840,73 €
26200062	250,70	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	160.294,73 €
26200063	250,70	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	174.227,39 €
26200064	250,70	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	158.669,12 €
26200065	250,70	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	156.810,06 €
26200067	250,70	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	156.810,06 €
26200068	250,90	136,17	63,50	1,70	1,10	0,7172	1,00	1,04	149.840,73 €
<b>Medias</b>	<b>240,83</b>	<b>135,77</b>	<b>55,75</b>	<b>1,36</b>	<b>1,10</b>	<b>0,7041</b>	<b>1,00</b>	<b>1,04</b>	<b>155.052,21 €</b>

El método a utilizar, en la obtención del valor de repercusión del suelo de la unidad inmobiliaria media de la muestra para el uso vivienda, consistirá en fijar el coste de ejecución material (punto 4.1.2 de este documento) correspondiente a la parcela tipo adoptada para obtener el módulo de construcción aplicable, dicho módulo tendrá en cuenta el tipo valorativo de vivienda de la parcela tipo adoptada. Una vez obtenido el módulo se establecen los costes de ejecución material de la parcela media de la muestra considerando que esta edificación no estaba sujeta al nuevo código técnico de la construcción actualmente vigente. La relación entre los valores de repercusión del suelo por usos de la zona de valoración se fija en la proporción entre los costes de ejecución material de los distintos usos.

Fijados los costes de la construcción y costes del proceso inmobiliario (punto 4.2.1 de este documento), con las características de la parcela media de la muestra se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{(SUI_v \times c24 + SUI_b \times (EM_b / EM_v)) \times k_s + SNC \times (E_v + E_b \times (q_b / q_v)) + SLC \times \%}$$

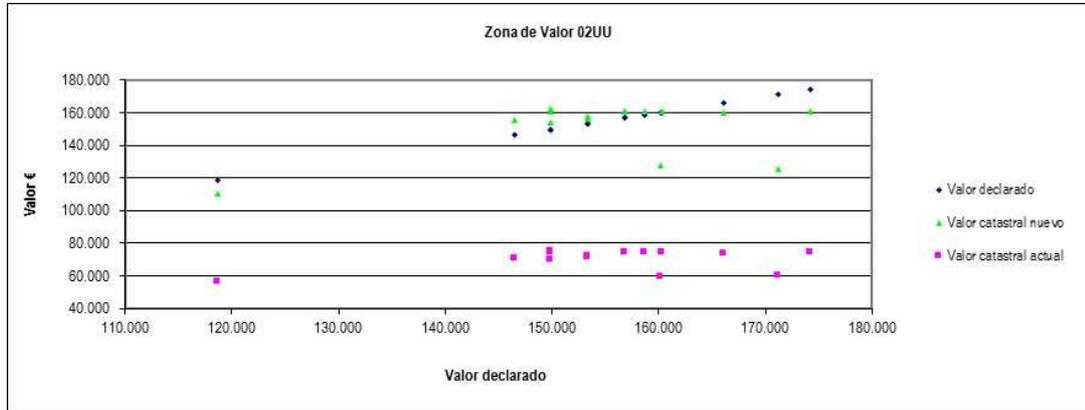
Siendo:

- $VR_{i10}$  Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  Valor de mercado global de la parcela tipo de la zona de valor i
- $VAC_{ij}$  Valor actual del total de superficie construida del uso j en la parcela-tipo de la zona de valor i
- $k_{sj}$  Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- $SUI_v$  Superficie de la unidad inmobiliaria de vivienda de la parcela tipo.
- $SUI_b$  Superficie de las unidades inmobiliarias de resto de usos de la parcela tipo.
- $C24$  Coeficiente corrector del valor de repercusión según la Norma 25
- $EM_b$  Coste de ejecución material del almacén en planta baja de la parcela tipo
- $EM_v$  Coste de ejecución material de la vivienda en la parcela tipo
- $SNC$  Superficie no consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- $E_v$  Edificabilidad para el uso vivienda del recinto
- $E_b$  Edificabilidad para el resto de usos del recinto
- $q_v$  Coeficiente de caracterización de la vivienda derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- $q_b$  Coeficiente de caracterización del almacén derivado de la tabla 10a de los parámetros generales de valoración
- $SLC$  Superficie libre consolidada en el recinto en el que se ubica la U.I.
- $\%$  Porcentaje del valor de repercusión correspondiente al suelo libre consolidado.

CARACTERÍSTICAS DE LA UNIDAD INMOBILIARIA MEDIA DE LA MUESTRA														
Superficie				Coeficiente valor tipo medio	Año construcción	Coste ejecución material estimado (Em)	Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	Correctores de la construcción		Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	Correctores del valor de repercusión		Valor medio estimado	Valor de repercusión del suelo por m2 construido
Parcela	Vivienda	Almacén	Porche					Antigüedad	Conservación		Superficie	Planta		
240,83	135,77	55,75	1,36	1,10	2.005	526,24	1,52	0,7041	1,00	1,25	1,04	1,00	155.052,21 €	202,12 €/m2

Anexo de Valoración

De la aplicación del valor de repercusión del suelo de 202,12 €/m<sup>2</sup> sobre las unidades inmobiliarias que componen la muestra y comparado dicho valor con el declarado y el valor catastral actual, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



El artículo 22.1 de la LFRRTCN establece que para determinar el valor registral de los bienes inmuebles se tomará como referencia su valor de mercado, sin que aquél pueda exceder de éste; por lo tanto, para que los nuevos valores catastrales no excedan del valor declarado, se procede a su corrección mediante la reducción del mismo en 1,60 veces la desviación típica entre la media del valor declarado y el valor aditivo obtenido con las características del cuadro anterior.

Con las características estimadas para la obtención del valor de repercusión del suelo de la parcela media de la muestra y el nuevo valor medio obtenido según el método descrito en el punto anterior y considerando que la actual coyuntura del sector de la construcción ha reducido las expectativas de obtención de beneficios en la promoción de viviendas, se establece la siguiente tabla:

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada			
			Vivienda	Almacén	Porche	
Superficie parcela	240,83 m <sup>2</sup>	435,00 m <sup>2</sup>	435,00 m <sup>2</sup>			
Superficie construida	Vivienda	135,77 m <sup>2</sup>	159,32 m <sup>2</sup>	160,00 m <sup>2</sup>		
	Almacén	55,75 m <sup>2</sup>	127,63 m <sup>2</sup>		128,00 m <sup>2</sup>	
	Porche	1,36 m <sup>2</sup>	5,65 m <sup>2</sup>			6,00 m <sup>2</sup>
Coefficiente de valor tipo medio	1,10	1,09	1,16	0,59	0,48	
Año de construcción	2.005	2.001	2.017	2.017	2.017	
Edificabilidad real	Vivienda	0,56 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Otros usos	0,24 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,31 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,86 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,36 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
	Otros usos	0,27 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	526,24 €/m <sup>2</sup>	521,46 €/m <sup>2</sup>	603,00 €/m <sup>2</sup>		
	Otros usos	282,26 €/m <sup>2</sup>	279,87 €/m <sup>2</sup>		307,00 €/m <sup>2</sup> 250,00 €/m <sup>2</sup>	
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	
Correctores de la construcción	Antigüedad	0,7041	0,6698	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	0,99	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,04	1,03	1,03	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

## Anexo de Valoración

Características de la muestra, media de catastro y parcela tipo	Parcela media de la muestra	Parcela media de catastro	Parcela tipo adoptada		
			Vivienda	Almacén	Porche
Interior/exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	126.815,37 €	156.637,52 €	166.820,00 €	69.482,00 €	2.778,00 €
Valor suelo sin consolidar	9.787,53 €				
Valor suelo libre consolidado	3.766,17 €	8.902,84 €	8.887,20 €		
Valor por m2 construido	657,47 €/m2	535,33 €/m2	813,20 €/m2		
Valor de repercusión del suelo	142,11 €/m2	142,00 €/m2	142,00 €/m2	72,00 €/m2	

El valor estimado para la vivienda de nueva construcción en la parcela tipo 02UU de la zona de valor 02 es de 1.172,00 €/m<sup>2</sup> de superficie útil, lo que representa un valor de 1.013,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 513,00 €/m<sup>2</sup> de superficie construida, sin suelo libre consolidado o suelo sin consolidar

### 3.3 Zona de valor 03. Diseminado

#### 3.3.1 Parcela tipo 03DD. Análisis de mercado de casa de campo con uso residencial.

Zona de valor que incluye todas las construcciones en suelo no urbanizable del municipio, no recogidas en los polígonos fiscales anteriores, y el suelo que puedan tener vinculado.

No pudiendo contar con muestras de mercado, debido al escaso número de construcciones en suelo no urbanizable, se establece el valor de repercusión por comparación con el asignado a la zona de valor que presenta una menor cuantía, 90 €/m<sup>2</sup> de la zona de valor 01HA, fijándose una proporción del 25 % con respecto al citado valor de repercusión.

Características de la parcela tipo		Parcela tipo adoptada	
		Casa de campo con uso residencial	Porche
Superficie parcela		350,00 m <sup>2</sup>	
Superficie construida	Casa de campo con uso residencial	30,00 m <sup>2</sup>	
	Porche		15,00 m <sup>2</sup>
Coeficiente de valor tipo medio		1,02	0,48
Año de construcción		2.017	2.017
Edificabilidad real	Casa de campo con uso residencial	0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	Otros usos		0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Edificabilidad ponencia	Casa de campo con uso residencial	0,08 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
	Otros usos		0,04 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Coste ejecución material estimado (Em)	Casa de campo con uso residencial	530,00 €/m <sup>2</sup>	
	Otros usos		250,00 €/m <sup>2</sup>
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,08	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00

Anexo de Valoración

Características de la parcela tipo	Parcela tipo adoptada	
	Casa de campo con uso residencial	Porche
Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado	23.690,00 €	5.607,00 €
Valor suelo libre consolidado	610,00 €	305,00 €
Valor por m2 construido	651,04 €/m2	
Valor de repercusión del suelo	22,00 €/m2	3,00 €/m2

El valor estimado para la casa de campo de nueva construcción en la parcela tipo 03DD de la zona de valor 03 es de 962,00 €/m2 de superficie útil, lo que representa un valor de 770,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

El valor estimado para los locales en planta baja es de 354,00 €/m2 de superficie construida, sin suelo libre consolidado.

**3.4 Parcela tipo RG, RE y PT. Vivienda protegida de régimen general, especial y precio tasado**

Zona de valor formada por los recintos de uso residencial destinados a la construcción de viviendas protegidas. Al tratarse de viviendas cuyo precio máximo de venta se encuentran limitado legalmente carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

La unidad inmobiliaria tipo tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de las unidades inmobiliarias por usos y los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones, conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 25 de las NTGV.

Fijados los costes de la construcción (puntos 4.1.4 a 4.1.6 de este documento) y costes del proceso inmobiliario (punto 4.2.1 de este documento), con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{ij}}{S_v \times k_s}$$

Siendo:

- $VR_{i10}$  Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
- $VM_{i0}$  Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- $VAC_{ij}$  Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo de la zona de valor i
- $k_{sj}$  Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- $S_v$  Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.

Características de la unidad inmobiliaria tipo	Vivienda régimen general		Vivienda régimen especial		Vivienda de precio tasado	
	Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada	
	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Superficie útil	90,00 m2		90,00 m2		90,00 m2	
Superficie privada	103,82 m2		103,82 m2		103,82 m2	
Superficie construida	122,75 m2	42,70 m2	122,75 m2	42,70 m2	122,75 m2	42,70 m2
Coficiente valor tipo medio	1,075	0,453	1,022	0,452	1,08245	0,456

Anexo de Valoración

Características de la unidad inmobiliaria tipo	Vivienda régimen general		Vivienda régimen especial		Vivienda de precio tasado	
	Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada		Unidad inmobiliaria tipo adoptada	
	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera	Vivienda	Bajera
Año construcción	2.017	2.017	2.017	2.017	2.017	2.017
Coste ejecución material estimado (Em)	559,00 €/m2	235,56 €/m2	531,00 €/m2	235,00 €/m2	562,87 €/m2	237,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Valor medio estimado	Valor total	123.118,25 €	18.916,10 €	116.367,00 €	18.489,10 €	132.447,25 €
	Valor m2 construido	1.003,00 €/m2	443,00 €/m2	948,00 €/m2	433,00 €/m2	1.079,00 €/m2
Valor de repercusión del suelo por m2 construido	191,00 €/m2	98,00 €/m2	177,00 €/m2	90,00 €/m2	253,00 €/m2	129,00 €/m2

**3.5 Parcela tipo PP. Vivienda protegida de precio pactado**

Zona de valor formada por los recintos de uso residencial destinados a la construcción de viviendas protegidas. Al tratarse de viviendas cuyo precio máximo de venta se encuentran limitado legalmente carecen de delimitación gráfica, pudiendo ubicarse en cualquiera de las zonas de valor definidas anteriormente.

La unidad inmobiliaria tipo tiene en cuenta los datos literales establecidos en el sistema general de caracterización de las unidades inmobiliarias constituidas por construcción y recogidos en el artículo 17.3.b del Reglamento. Considerándose, de entre dichas características, más relevantes las de superficie de las unidades inmobiliarias por usos y los coeficientes de tipo valorativo, tabla 10 a. "Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones", antigüedad, tabla 13. "Coeficientes de antigüedad para el sistema general de construcciones, conservación y superficie. Todos los coeficientes se recogen en los parámetros generales de valoración y la Norma 24 de las NTGV.

Fijados los costes de la construcción (punto 4.1.7 de este documento) y costes del proceso inmobiliario (punto 4.2.1 de este documento), con las características de la unidad inmobiliaria tipo se establece el valor de repercusión de la zona de valor por el método residual, según la siguiente formulación:

$$VR_{i10} = \frac{VM_{i0} - \sum_j VAC_{j0}}{S_v \times k_s}$$

Siendo:

- VR<sub>i10</sub> Valor Básico de Repercusión por metro cuadrado del suelo del uso predominante en la zona de valor i
- VM<sub>i0</sub> Valor de mercado de la unidad inmobiliaria tipo de la zona de valor i
- VAC<sub>j0</sub> Valor actual del total de superficie construida del uso j en la unidad inmobiliaria-tipo de la zona de valor i
- k<sub>sij</sub> Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso j en la zona de valor i
- S<sub>vj</sub> Superficie de la unidad inmobiliaria tipo de uso vivienda.

Características de la parcela tipo	Vivienda precio pactado	
	Parcela tipo adoptada	
	Vivienda	Almacén
Superficie parcela	200,00 m2	
Superficie construida	Vivienda	139,51 m2

## Anexo de Valoración

Características de la parcela tipo		Vivienda precio pactado	
		Parcela tipo adoptada	
		Vivienda	Almacén
	Bajera		42,70 m2
Coeficiente de valor tipo medio		1,21	0,59
Año de construcción		2.017	2.017
Edificabilidad real	Vivienda	0,69 m2/m2	
	Otros usos		0,21 m2/m2
Edificabilidad ponencia	Vivienda	0,69 m2/m2	
	Otros usos		0,21 m2/m2
Coste ejecución material estimado (Em)	Vivienda	630,00 €/m2	
	Otros usos		307,00 €/m2
Coste proceso inmobiliario de la construcción (Kc)		1,40	1,40
Correctores de la construcción	Antigüedad	1,0000	1,0000
	Conservación	1,00	1,00
Coste proceso inmobiliario del suelo (Ks)		1,15	1,15
Correctores del valor de repercusión	Superficie	1,00	1,00
	Planta	1,00	1,00
Correctores del valor de venta	Apreciación económica	1,00	1,00
	Depreciación funcional	1,00	1,00
	Interior/Exterior	1,00	1,00
Valor medio estimado		179.361,00 €	25.816,00 €
Valor por m2 construido		1.126,05 €/m2	
Valor de repercusión del suelo		351,00 €/m2	152,00 €/m2

## 4 ANALISIS DE COSTES

### 4.1 Costes de ejecución material de los usos analizados a los precios de mercado

#### 4.1.1 Zona de valor 01. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la vivienda que se desarrolle en este polígono es de 572,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,65 m <sup>2</sup>
Superficie 2 baños	4,95 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	136,50 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	30,03 ml
Tabicón distribuciones	51,66 ml
Tabique distribuciones	10,36 ml
Superficie construida	158,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	24,71 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	14,64 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	200,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

## Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			158,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno 2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13916	19,85 €	2,76 €	0,483
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	84,24 €	2,95 €	0,515
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	110,74 €	7,13 €	1,247
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,03974	174,43 €	6,93 €	1,212
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					19,78 €
Saneamiento Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	34,89 €	0,70 €	0,122
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	26,94 €	0,51 €	0,090
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	22,13 €	2,01 €	0,351
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	20,58 €	0,32 €	0,057
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00694	188,63 €	1,31 €	0,229
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	215,74 €	3,28 €	0,573
Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					8,13 €	1,422
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	166,29 €	3,30 €	0,577
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	166,29 €	3,30 €	0,577
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00347	1.447,02 €	5,02 €	0,878
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,01910	27,05 €	0,52 €	0,090
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,05208	28,88 €	1,50 €	0,263
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,08681	10,96 €	0,95 €	0,166
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					14,59 €	2,551
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 1 Entrecubierta 1	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,01618	305,63 €	4,94 €	0,864
	Hierro en Total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,0039	0,92 €	10,10 €	1,766
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16809	64,21 €	10,79 €	1,887
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,79333	12,82 €	10,17 €	1,778
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,92 €	1,01 €	0,177
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72787	7,63 €	5,56 €	0,971
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	30,88 €	30,88 €	5,398
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,61 €	0,61 €	0,107
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					74,06 €	12,948
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,40000	37,74 €	15,09 €	2,639
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02908	40,30 €	1,17 €	0,205
	Canalón de PVC	ml	0,08161	31,70 €	2,59 €	0,452
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06121	26,15 €	1,60 €	0,280
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07345	161,41 €	11,86 €	2,073
Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					32,31 €	5,649
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02532	457,31 €	11,58 €	2,024
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,11139	15,39 €	1,71 €	0,300
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04937	15,39 €	0,76 €	0,133
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02532	131,24 €	3,32 €	0,581
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06203	15,39 €	0,95 €	0,167
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02532	23,10 €	0,58 €	0,102
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03165	23,10 €	0,73 €	0,128
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,05696	19,85 €	1,13 €	0,198
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					20,77 €	3,632
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m <sup>2</sup>	0,43496	48,66 €	21,16 €	3,700
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,35757	19,16 €	6,85 €	1,197
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12372	21,39 €	2,65 €	0,463
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10257	23,52 €	2,41 €	0,422
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,87592	26,23 €	22,98 €	4,017
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,60138	25,13 €	15,11 €	2,642
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,20951	19,16 €	4,01 €	0,702
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					75,17 €	13,142
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,92786	11,21 €	21,62 €	3,780
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,78229	11,97 €	9,37 €	1,638
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,03165	18,50 €	0,59 €	0,102
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,58151	26,72 €	15,54 €	2,716
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					47,11 €
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37733	7,92 €	2,99 €	0,523
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,47345	5,28 €	2,50 €	0,437
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,03991	16,89 €	0,67 €	0,118
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	MI	0,08861	16,15 €	1,43 €	0,250
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					7,59 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,16802	35,09 €	5,90 €	1,031
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,69591	35,09 €	24,42 €	4,269
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73204	4,37 €	3,20 €	0,559

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			158,00 m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,18228	55,58 €	10,13 €	1,771
	Zanquín madera en gradas	ud	0,20253	4,37 €	0,88 €	0,155
	<b>Total capítulo de solados por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>44,53 €</b>	<b>7,785</b>
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,13917	122,19 €	17,01 €	2,973
0,181	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01720	106,30 €	1,83 €	0,320
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40730	5,63 €	2,29 €	0,401
	Colocacion carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15637	28,94 €	4,53 €	0,791
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40730	2,21 €	0,90 €	0,157
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12372	29,13 €	3,60 €	0,630
	Persiana de plástico totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18566	20,67 €	3,84 €	0,671
	Vidrio climalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,14074	23,95 €	3,37 €	0,589
	<b>Total capítulo carpintería exterior por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>37,36 €</b>	<b>6,532</b>
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00633	543,22 €	3,44 €	0,601
0,093	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02943	193,37 €	5,69 €	0,995
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02532	185,36 €	4,69 €	0,820
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01899	200,34 €	3,80 €	0,665
	Frente de armario roble 2 puertas + 2 puertas altillo 2,80 m <sup>2</sup> incluso barniz	ud	0,01266	255,15 €	3,23 €	0,565
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14832	15,40 €	2,28 €	0,399
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,06329	114,18 €	7,23 €	1,263
	<b>Total capítulo carpintería interior por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>30,37 €</b>	<b>5,309</b>
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00633	363,97 €	2,30 €	0,403
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,13165	15,57 €	2,05 €	0,358
1	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00633	143,73 €	0,91 €	0,159
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00633	276,38 €	1,75 €	0,306
2	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00633	183,09 €	1,16 €	0,203
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00633	393,29 €	2,49 €	0,435
1	Bañera 1,20, lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00633	474,88 €	3,01 €	0,525
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01266	255,21 €	3,23 €	0,565
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01266	500,25 €	6,33 €	1,107
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01266	601,89 €	7,62 €	1,332
	Ayudas albañilería	ud	0,00633	473,64 €	3,00 €	0,524
	<b>Total capítulo de fontanería por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>33,85 €</b>	<b>5,917</b>
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00633	1.821,26 €	11,53 €	2,015
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06519	12,23 €	0,80 €	0,139
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00633	2.330,55 €	14,75 €	2,579
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70843	16,04 €	11,36 €	1,986
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08985	161,75 €	14,53 €	2,541
	Ayudas de albañilería	ud	0,00633	184,47 €	1,17 €	0,204
	<b>Total capítulo de calefacción y agua caliente por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>54,14 €</b>	<b>9,465</b>
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00633	2.292,75 €	14,51 €	2,537
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00633	790,66 €	5,00 €	0,875
	<b>Total capítulo de energía solar por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>19,52 €</b>	<b>3,412</b>
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00347	77,19 €	0,27 €	0,047
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,08264	10,96 €	0,91 €	0,158
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00633	211,72 €	1,34 €	0,234
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00633	393,03 €	2,49 €	0,435
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00633	1.302,10 €	8,24 €	1,441
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00633	248,93 €	1,58 €	0,275
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00347	354,31 €	1,23 €	0,215
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00347	3.240,94 €	11,25 €	1,967
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00633	439,10 €	2,78 €	0,486
	<b>Total capítulo de electricidad por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>30,08 €</b>	<b>5,259</b>
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00105	369,57 €	0,39 €	0,068
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01055	59,97 €	0,63 €	0,111
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01793	11,15 €	0,20 €	0,035
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01055	7,39 €	0,08 €	0,014
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00105	130,99 €	0,14 €	0,024
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01582	6,52 €	0,10 €	0,018
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00105	754,72 €	0,80 €	0,139
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00105	1.978,60 €	2,09 €	0,365
11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06329	13,72 €	0,87 €	0,152
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06329	13,64 €	0,86 €	0,151
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06329	12,19 €	0,77 €	0,135
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00053	131,20 €	0,07 €	0,012
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00633	95,40 €	0,60 €	0,106

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			158,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,01899	114,77 €	2,18 €	0,381
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00633	139,45 €	0,88 €	0,154
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				10,66 €	1,864
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m <sup>2</sup>	1,86034	1,84 €	3,42 €	0,598
	Gotelé al temple en techos	m <sup>2</sup>	0,69591	1,84 €	1,28 €	0,224
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,16802	3,54 €	0,60 €	0,104
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				5,29 €	0,925
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,69 €	6,69 €	1,169
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,69 €	1,169
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo				158,00 m <sup>2</sup>	572,00 €	100,00

**4.1.2 Zona de valor 02 Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado**

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 603,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	13,75 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baños	4,95 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	138,19 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	30,40 ml
Tabicón distribuciones	52,24 ml
Tabique distribuciones	10,48 ml
Superficie construida	160,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	25,01 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	15,80 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	332,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+1+Entr
Altura de plantas	2,60 + 0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			160,00	m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,13977	20,48 €	2,86 €	0,475	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	86,91 €	3,04 €	0,504	
	2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	114,26 €	7,36 €	1,221	
	Hormi. limpi. 0,50 ml	Hormigón armado HA-25/30/Ila en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,04035	179,97 €	7,26 €	1,204
Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					20,53 €	3,404	
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	35,99 €	0,72 €	0,120	
	Planta baja	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	27,80 €	0,53 €	0,088
		1 Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	22,84 €	2,07 €	0,344
	Plantas vivi.	2 Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	21,23 €	0,33 €	0,055
		Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00980	194,62 €	1,91 €	0,316
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	222,59 €	3,38 €	0,561	
Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					8,95 €	1,484	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	174,32 €	3,46 €	0,573	
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	174,32 €	3,46 €	0,573	
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00490	1.480,48 €	7,26 €	1,204	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,02696	27,91 €	0,75 €	0,125	
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,07353	29,94 €	2,20 €	0,365	
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,12255	11,31 €	1,39 €	0,230	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido				18,51 €	3,070	
Estructura	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,02297	315,34 €	7,24 €	1,201	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado				160,00	m <sup>2</sup>	
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>			
Planta baja 1	Hierro en Total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,0039	0,95 €	10,42 €	1,728		
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16809	66,25 €	11,14 €	1,847		
	Plantas vivi. 1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,79333	13,22 €	10,49 €	1,740	
	Entrecubierta 1	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,95 €	1,04 €	0,173	
		Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72787	7,87 €	5,73 €	0,951	
		Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	31,86 €	31,86 €	5,283	
Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido		ud	1,00000	0,63 €	0,63 €	0,104		
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					78,55 €	13,027		
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,42157	38,93 €	16,41 €	2,722		
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,03065	41,58 €	1,27 €	0,211		
	Canalón de PVC	ml	0,08580	32,71 €	2,81 €	0,465		
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06105	26,98 €	1,65 €	0,273		
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,07722	166,55 €	12,86 €	2,133		
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					35,00 €	5,805	
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02500	471,83 €	11,80 €	1,956		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,11000	15,87 €	1,75 €	0,290		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,04875	15,87 €	0,77 €	0,128		
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02500	135,41 €	3,39 €	0,561		
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,06125	15,87 €	0,97 €	0,161		
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02500	23,83 €	0,60 €	0,099		
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03750	23,83 €	0,89 €	0,148		
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06250	20,49 €	1,28 €	0,212		
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					21,44 €	3,556	
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta Ihd+COTEGRAN RPB	m <sup>2</sup>	0,43435	50,20 €	21,80 €	3,616		
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,35747	19,76 €	7,07 €	1,172		
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12369	22,07 €	2,73 €	0,453		
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10255	24,27 €	2,49 €	0,413		
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,86935	27,07 €	23,53 €	3,902		
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,61191	25,93 €	15,86 €	2,631		
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,21423	19,76 €	4,23 €	0,702		
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					77,72 €	12,888		
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,99217	11,57 €	23,05 €	3,823		
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,78307	12,35 €	9,67 €	1,604		
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,03125	19,09 €	0,60 €	0,099		
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,57513	27,57 €	15,85 €	2,629		
Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					49,18 €	8,155		
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37723	8,17 €	3,08 €	0,511		
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,49878	5,45 €	2,72 €	0,451		
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,03990	17,43 €	0,70 €	0,115		
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,08750	16,66 €	1,46 €	0,242		
Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					7,95 €	1,319		
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,16655	36,20 €	6,03 €	1,000		
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,69715	36,20 €	25,24 €	4,186		
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73830	4,51 €	3,33 €	0,552		
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,18000	57,35 €	10,32 €	1,712		
	Zanquín madera en gradas	ud	0,20000	4,51 €	0,90 €	0,150		
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					45,82 €	7,599	
Carpintería exterior 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,13913	126,07 €	17,54 €	2,909		
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01720	109,68 €	1,89 €	0,313		
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40719	5,81 €	2,36 €	0,392		
	Colocacion carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,15633	29,86 €	4,67 €	0,774		
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40719	2,28 €	0,93 €	0,154		
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12369	30,05 €	3,72 €	0,616		
	Persiana de plástico totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,18561	21,32 €	3,96 €	0,656		
	Vidrio limalit 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,14070	24,71 €	3,48 €	0,577		
Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido					38,54 €	6,391		
Carpintería interior 0,099 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00625	560,48 €	3,50 €	0,581		
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02906	199,51 €	5,80 €	0,962		
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,03125	191,25 €	5,98 €	0,991		
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,01875	206,70 €	3,88 €	0,643		
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,15763	15,89 €	2,50 €	0,415		
	Barandado escalera de 90 cm, perfilera metálica y pasamanos madera.	ml	0,06250	117,81 €	7,36 €	1,221		
Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					29,02 €	4,813		
Fontanería	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00625	375,53 €	2,35 €	0,389		

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado			160,00 m <sup>2</sup>		
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cocina	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,13000	16,06 €	2,09 €	0,346	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00625	148,30 €	0,93 €	0,154	
Baño	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00625	285,16 €	1,78 €	0,296	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00625	188,90 €	1,18 €	0,196	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00625	405,78 €	2,54 €	0,421	
	Bañera 1,20, lavabo, inoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00625	489,97 €	3,06 €	0,508	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01250	263,32 €	3,29 €	0,546	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01250	516,14 €	6,45 €	1,070	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01250	621,01 €	7,76 €	1,287	
	Ayudas albañilería	ud	0,00625	488,68 €	3,05 €	0,507	
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido					34,48 €	5,719
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00625	1.879,12 €	11,74 €	1,948	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,06438	12,62 €	0,81 €	0,135	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00625	2.404,59 €	15,03 €	2,492	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70823	16,55 €	11,72 €	1,944	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08982	166,89 €	14,99 €	2,486	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00625	190,33 €	1,19 €	0,197	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				55,49 €	9,202	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,00625	2.365,59 €	14,78 €	2,452	
	Circuito primario para equipo de energía solar para vivienda unifamiliar	ud	0,00625	815,78 €	5,10 €	0,846	
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido					19,88 €	3,297
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00490	79,64 €	0,39 €	0,065	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,11667	11,31 €	1,32 €	0,219	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00625	218,45 €	1,37 €	0,226	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00625	409,18 €	2,56 €	0,424	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00625	1.488,71 €	9,30 €	1,543	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00625	256,84 €	1,61 €	0,266	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00490	365,57 €	1,79 €	0,297	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00490	3.343,91 €	16,39 €	2,718	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00625	453,05 €	2,83 €	0,470	
		Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				37,56 €	6,228
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00104	381,77 €	0,40 €	0,066	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01042	61,87 €	0,64 €	0,107	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,01771	11,51 €	0,20 €	0,034	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01042	7,62 €	0,08 €	0,013	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00104	135,15 €	0,14 €	0,023	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01563	6,73 €	0,11 €	0,017	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00104	778,70 €	0,81 €	0,135	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00104	2.041,46 €	2,13 €	0,353	
	11 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,06250	14,16 €	0,88 €	0,147
		Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,06250	14,07 €	0,88 €	0,146
		Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,06250	12,57 €	0,79 €	0,130
		Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00052	135,36 €	0,07 €	0,012
		Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00625	98,43 €	0,62 €	0,102
	4 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02500	118,41 €	2,96 €	0,491
		Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00833	143,88 €	1,20 €	0,199
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido				11,90 €	1,974	
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m <sup>2</sup>	1,92242	1,90 €	3,64 €	0,604	
	Gotelé al temple en techos	m <sup>2</sup>	0,69715	1,90 €	1,32 €	0,219	
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,16655	3,65 €	0,61 €	0,101	
		Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				5,58 €	0,925
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,90 €	6,90 €	1,144	
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,90 €	1,144	
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo				160,00 m <sup>2</sup>	603,00 €	100,00	

Anexo de Valoración

4.1.3 Zona de valor 03. Diseminado

El coste de ejecución material con código técnico estimado para la casa de campo con uso residencial que se desarrolle en este polígono es de 530,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	2,20 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	24,00 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	12,00 ml
Tabique distribuciones	3,43 ml
Superficie construida	30,00 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	3,86 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	2,50 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	350,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B
Altura de plantas	2,60 + 0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de casa de campo con uso residencial por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado 30,00 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Cimentación terreno	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,27256	27,60 €	7,52 €	1,419
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	64,43 €	2,25 €	0,425
	Hormigón armado HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03719	128,83 €	4,79 €	0,904
	Hormi. Limpi. 0,50 ml	m <sup>3</sup>	0,20036	132,32 €	26,51 €	5,002
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					41,08 €
Saneamiento Planta Baja 1	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,00861	26,19 €	0,23 €	0,043
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,05384	15,18 €	0,82 €	0,154
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,04653	161,19 €	7,50 €	1,415
	Total capítulo de saneamiento por m <sup>2</sup> construido					8,54 €
Estructura Planta Baja 1 Plantas vivi. Entrecubierta	Muretes perimetrales hormigón armado 0,50x0,30 m.	m <sup>3</sup>	0,04427	230,23 €	10,19 €	1,923
	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	9,3668	0,71 €	6,68 €	1,260
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16185	49,88 €	8,07 €	1,523
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,84043	7,96 €	6,69 €	1,263
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,63 €	0,69 €	0,131
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,68381	5,91 €	4,04 €	0,762
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	20,61 €	20,61 €	3,889
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,47 €	0,47 €	0,089
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					57,45 €	10,840
Cubierta 1 Alturas 100,00 % Inclinada	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	1,00000	31,28 €	31,28 €	5,902
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	1,00000	28,04 €	28,04 €	5,290
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,07270	30,42 €	2,21 €	0,417
	Canalón de PVC	ml	0,41390	22,88 €	9,47 €	1,786
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,12417	18,21 €	2,26 €	0,427
Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					73,26 €	13,823
Conductos ventilación	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en baños	ml	0,06667	16,83 €	1,12 €	0,212
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200 mm en cocina	m <sup>2</sup>	0,06667	16,83 €	1,12 €	0,212
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr.	ud	0,06667	61,44 €	4,10 €	0,773
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03333	40,16 €	1,34 €	0,253
	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,06667	340,41 €	22,69 €	4,282
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					30,37 €	5,731
Tabiquerías Coef. Facha 0,5 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,161 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTEGRAN RPB	m <sup>2</sup>	1,22366	36,58 €	44,76 €	8,446
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10695	16,31 €	1,74 €	0,329
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,08792	17,79 €	1,56 €	0,295
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,07857	14,40 €	1,13 €	0,213
	Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					49,20 €
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	2,89338	8,36 €	24,19 €	4,564
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,70015	8,92 €	6,24 €	1,178
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,51 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,48258	19,79 €	9,55 €	1,802
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					39,98 €
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,17329	25,91 €	4,49 €	0,847

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de casa de campo con uso residencial por m <sup>2</sup> construido de la misma		Aislado				30,00	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. Uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,62686	25,91 €	16,24 €	3,064	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,82788	3,30 €	2,73 €	0,516	
	<b>Total capítulo de solados por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>23,46 €</b>	<b>4,427</b>	
Carpintería exterior	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,11465	77,62 €	8,90 €	1,679	
0,161	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,35137	4,37 €	1,54 €	0,290	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,11465	21,58 €	2,47 €	0,467	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,35137	1,67 €	0,59 €	0,111	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10695	22,03 €	2,36 €	0,444	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,15375	15,68 €	2,41 €	0,455	
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,11594	18,27 €	2,12 €	0,400	
	<b>Total capítulo carpintería exterior por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>20,38 €</b>	<b>3,845</b>	
Carpintería interior	Puerta acceso vivienda 2,2x1,2 madera maciza incluso barniz	ud	0,03333	367,53 €	12,25 €	2,311	
0,083	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,03333	134,67 €	4,49 €	0,847	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14750	11,48 €	1,69 €	0,320	
	<b>Total capítulo carpintería interior por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>18,43 €</b>	<b>3,478</b>	
Fontanería	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,50000	11,59 €	5,79 €	1,093	
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,03333	105,51 €	3,52 €	0,664	
Cocina	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,03333	214,62 €	7,15 €	1,350	
1	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,03333	134,52 €	4,48 €	0,846	
Aseo	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,03333	301,06 €	10,04 €	1,893	
1	Lavabo, inodoro "Victoria" grifería monomando Victoria aseo	ud	0,03333	233,18 €	7,77 €	1,467	
	Ayudas albañilería	ud	0,03333	250,43 €	8,35 €	1,575	
	<b>Total capítulo de fontanería por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>47,10 €</b>	<b>8,888</b>	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m <sup>2</sup> y acumulador 160 ltr	ud	0,03333	1.666,17 €	55,54 €	10,479	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda unifamiliar	ud	0,03333	557,74 €	18,59 €	3,508	
	<b>Total capítulo de energía solar por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>74,13 €</b>	<b>13,987</b>	
Electricidad	Cuadro de protección electrificación alta 5 Kw 5 circuitos	ud	0,03333	163,17 €	5,44 €	1,026	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,03333	109,76 €	3,66 €	0,690	
	Puntos de luz, tomas de energía vivienda	ud	0,03333	351,44 €	11,71 €	2,210	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,03333	238,39 €	7,95 €	1,499	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,03333	328,43 €	10,95 €	2,066	
	<b>Total capítulo de electricidad por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>39,71 €</b>	<b>7,492</b>	
Pintura	Pintura al temple liso paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	3,31622	0,97 €	3,20 €	0,605	
	Pintura al temple liso paramentos horizontales	m <sup>2</sup>	0,62686	0,97 €	0,61 €	0,114	
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,17329	2,64 €	0,46 €	0,086	
	<b>Total capítulo de pintura por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>4,27 €</b>	<b>0,805</b>	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	2,62 €	2,62 €	0,494	
	<b>Total capítulo de seguridad y salud por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>2,62 €</b>	<b>0,494</b>	
	<b>Total de ejecución material por m<sup>2</sup>. construido de casa de campo con uso residencial</b>				<b>30,00 m<sup>2</sup></b>	<b>530,00 €</b>	<b>100,00</b>

4.1.4 Zona de valor RG. Viviendas protegidas de regimen general.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 559,00 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	10,77 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada....	101,88 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño.....	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera.....	6,63 m <sup>2</sup>
Superficie aseo.....	3,14 m <sup>2</sup>	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m <sup>2</sup>
Superficie útil.....	88,91 m <sup>2</sup>	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m <sup>2</sup>
Fachada a calle.....	13,85 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m <sup>2</sup>
Fachada a patios.....	5,75 ml	Superficie construida.....	122,75 m <sup>2</sup>
Medianil 1/2 asta.....	19,74 ml	Carpintería exterior.....	9,71 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones.....	26,10 ml	Carpintería interior.....	17,57 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones.....	16,69 ml	Altura edificación.....	S+B+3
Conductos ventilación.....	0,46 m <sup>2</sup>	Altura de planta.....	2,6+0,30

Anexo de Valoración

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
Cimentación	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,03206	42,82 €	1,37 €	0,246	
	Terreno	m <sup>3</sup>	0,00354	77,30 €	0,27 €	0,049	
	4 Kg/cm <sup>2</sup>	m <sup>3</sup>	0,02851	123,51 €	3,52 €	0,630	
	0,10 ml horm. lim.	kg	0,90910	1,00 €	0,91 €	0,162	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.					6,08 €	1,087
Saneamiento	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01216	31,82 €	0,39 €	0,069	
	Sótano	ml	0,00194	46,87 €	0,09 €	0,016	
	1	ml	0,00580	35,91 €	0,21 €	0,037	
	Planta baja	ml	0,01527	28,17 €	0,43 €	0,077	
	1	ml	0,04490	22,93 €	1,03 €	0,184	
	Plantas vivi.	ml	0,00812	21,24 €	0,17 €	0,031	
	3	ud	0,00009	229,05 €	0,02 €	0,004	
		ud	0,00249	181,56 €	0,45 €	0,081	
		ud	0,00566	145,49 €	0,82 €	0,147	
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					3,61 €	0,647
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	173,30 €	0,64 €	0,115	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	182,54 €	0,67 €	0,121	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00025	1.793,91 €	0,44 €	0,079	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00025	4.150,45 €	1,03 €	0,183	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04481	29,45 €	1,32 €	0,236	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00610	30,26 €	0,18 €	0,033	
	Caja general de protección	ud	0,00040	420,70 €	0,17 €	0,030	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01221	40,62 €	0,50 €	0,089	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					4,95 €	0,886
	Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,3244	1,00 €	11,31 €	2,024
Sótano		m <sup>3</sup>	0,17334	69,28 €	12,01 €	2,148	
1		m <sup>2</sup>	0,78058	13,95 €	10,89 €	1,948	
Planta baja		m <sup>2</sup>	1,10000	1,00 €	1,10 €	0,197	
1		m <sup>2</sup>	0,74060	8,31 €	6,16 €	1,101	
Plantas vivi.		m <sup>2</sup>	1,00000	25,00 €	25,00 €	4,473	
3		ud	1,00000	0,66 €	0,66 €	0,119	
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					67,14 €	12,01	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,20000	69,85 €	13,97 €	2,499	
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	43,87 €	0,64 €	0,114	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	72,64 €	1,45 €	0,260	
	Canalón de PVC	ml	0,03489	32,13 €	1,12 €	0,201	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,05234	25,51 €	1,34 €	0,239	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,03140	143,07 €	4,49 €	0,804	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					23,01 €	4,116
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00543	475,48 €	2,58 €	0,462	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m <sup>3</sup> /h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00815	235,28 €	1,92 €	0,343	
	Superf. Ocupad	ml	0,05010	15,80 €	0,79 €	0,142	
	0,0052	ml	0,04888	13,88 €	0,68 €	0,121	
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ml	0,02444	22,77 €	0,56 €	0,100	
		ml	0,05010	15,80 €	0,79 €	0,142	
		ud	0,03259	52,54 €	1,71 €	0,306	
		ud	0,05703	20,19 €	1,15 €	0,206	
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					10,18 €	1,821	
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,35928	79,82 €	28,68 €	5,130	
	Coef. Facha.	ml	0,78323	3,18 €	2,49 €	0,446	
	0,2058	m <sup>2</sup>	0,28146	18,07 €	5,09 €	0,910	
	ml/m <sup>2</sup> sum	m <sup>2</sup>	0,08205	50,56 €	4,15 €	0,742	
		ml	0,18102	5,45 €	0,99 €	0,177	
	Coef. Ventil.	m <sup>2</sup>	0,08642	18,07 €	1,56 €	0,279	
	0,1992	ml	0,04969	43,73 €	2,17 €	0,389	
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	ml	0,10881	21,38 €	2,33 €	0,416	
		ml	0,09071	25,60 €	2,32 €	0,415	
	Superficie	m <sup>2</sup>	0,14124	25,76 €	3,64 €	0,651	
	ocupada	m <sup>2</sup>	0,36112	14,78 €	5,34 €	0,955	
	0,1011	m <sup>2</sup>	0,48153	22,64 €	10,90 €	1,950	
	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	0,30585	18,07 €	5,53 €	0,989	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares 122,75 m <sup>2</sup> construido.						
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	<b>Total capítulo tabiquerías por m<sup>2</sup> construido</b>				<b>75,18 €</b>	<b>13,45</b>
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1.50827	10,30 €	15,54 €	2,780
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56911	11,07 €	6,30 €	1,127
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15520	18,59 €	2,89 €	0,516
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,54997	28,67 €	15,77 €	2,821
	<b>Total capítulo de revestimientos por m<sup>2</sup> construido</b>					<b>40,49 €</b>
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,36403	7,56 €	2,75 €	0,492
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,23140	5,75 €	1,33 €	0,238
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,24144	5,15 €	1,24 €	0,222
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,48287	3,91 €	1,89 €	0,338
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,09051	18,39 €	1,66 €	0,298
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13442	15,20 €	2,04 €	0,366
<b>Total capítulo de aislamiento por m<sup>2</sup> construido</b>					<b>10,92 €</b>	<b>1,954</b>
Solados	Solera de mortero bombeado de arena sílicea y 350 kg de cemento, de 5 cm	m <sup>2</sup>	0,72431	13,44 €	9,74 €	1,742
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,14855	23,25 €	3,45 €	0,618
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m <sup>2</sup>	0,57576	21,60 €	12,44 €	2,225
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,62894	4,34 €	2,73 €	0,488
	<b>Total capítulo de solados por m<sup>2</sup> construido</b>					<b>28,35 €</b>
Carpintería exterior 0,1992 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m <sup>2</sup>	0,12841	210,21 €	26,99 €	4,829
	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01587	218,84 €	3,47 €	0,621
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,36278	6,13 €	2,22 €	0,398
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,14428	29,12 €	4,20 €	0,752
	Sellado carpintería exterior	ml	0,36278	2,13 €	0,77 €	0,139
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,10881	35,32 €	3,84 €	0,688
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17065	35,30 €	6,02 €	1,078
	Vidrio climatit 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,12985	31,12 €	4,04 €	0,723
	<b>Total capítulo carpintería exterior por m<sup>2</sup> construido</b>					<b>51,57 €</b>
Carpintería interior 0,198 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00815	479,50 €	3,91 €	0,699
	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02974	208,06 €	6,19 €	1,107
	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02444	194,31 €	4,75 €	0,850
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01629	229,87 €	3,75 €	0,670
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14314	16,77 €	2,40 €	0,429
<b>Total capítulo carpintería interior por m<sup>2</sup> construido</b>					<b>20,99 €</b>	<b>3,754</b>
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00068	1.457,76 €	0,99 €	0,177
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00815	138,27 €	1,13 €	0,202
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17026	13,36 €	2,27 €	0,407
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00815	250,41 €	2,04 €	0,365
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00815	270,59 €	2,20 €	0,394
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00815	315,92 €	2,57 €	0,460
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00815	332,53 €	2,71 €	0,485
	Bañera 1,2,lavabo, inodoro "Dama" grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00815	643,99 €	5,25 €	0,939
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00815	347,30 €	2,83 €	0,506
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00815	425,14 €	3,46 €	0,620
	Bañera 1,7,lavabo, inodoro, bidé, "Dama" grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00815	823,04 €	6,71 €	1,199
	Ayudas albañilería	ud	0,00815	383,02 €	3,12 €	0,558
	<b>Total capítulo de fontanería por m<sup>2</sup> construido</b>					<b>35,28 €</b>
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00034	3.677,43 €	1,25 €	0,223
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00034	15.918,90 €	5,40 €	0,967
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00034	16.460,15 €	5,59 €	1,000
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00034	1.876,40 €	0,64 €	0,114
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00034	2.082,06 €	0,71 €	0,126
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00034	4.162,82 €	1,41 €	0,253
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00034	9.851,48 €	3,34 €	0,598
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00034	19.593,61 €	6,65 €	1,190
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,03598	75,16 €	2,70 €	0,484
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,03598	62,22 €	2,24 €	0,400
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00815	861,13 €	7,02 €	1,255
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53961	12,05 €	6,50 €	1,163
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07533	146,13 €	11,01 €	1,969
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00628	282,90 €	1,78 €	0,318
	Ayudas de albañilería	ud	0,00815	181,79 €	1,48 €	0,265
<b>Total capítulo de calefacción y agua caliente por m<sup>2</sup> construido</b>					<b>57,72 €</b>	<b>10,325</b>
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00815	1.184,15 €	9,65 €	1,726
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	623,84 €	5,08 €	0,909

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m² constr.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	136,71 €	1,11 €	0,199	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00815	97,05 €	0,79 €	0,141	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00815	170,18 €	1,39 €	0,248	
	Total capítulo de energía solar por m² construido				18,02 €	3,224	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00815	80,32 €	0,65 €	0,117	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,17026	11,43 €	1,95 €	0,348	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00815	184,29 €	1,50 €	0,269	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00815	298,92 €	2,44 €	0,436	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00815	1.309,03 €	10,66 €	1,908	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00815	126,03 €	1,03 €	0,184	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00815	73,92 €	0,60 €	0,108	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00026	3.390,99 €	0,89 €	0,159	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00815	456,27 €	3,72 €	0,665	
	Total capítulo de electricidad por m² construido				23,44 €	4,193	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00029	437,21 €	0,13 €	0,023	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00291	63,68 €	0,19 €	0,033	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00495	12,59 €	0,06 €	0,011	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00291	8,71 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00029	142,60 €	0,04 €	0,007	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00029	122,69 €	0,04 €	0,006	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00436	7,10 €	0,03 €	0,006	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00029	821,58 €	0,24 €	0,043	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00029	2.721,30 €	0,79 €	0,142	
8 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02037	11,98 €	0,24 €	0,044	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC, tabique separador 3 posi.	ml	0,01920	14,84 €	0,29 €	0,051	
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,01920	13,27 €	0,25 €	0,046	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00233	233,39 €	0,54 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00175	142,82 €	0,25 €	0,045	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00815	103,85 €	0,85 €	0,151	
3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02444	124,93 €	3,05 €	0,546	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00815	151,80 €	1,24 €	0,221	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m² construido				8,25 €	1,476	
Ascensor	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00058	929,62 €	0,54 €	0,097	
Sótano	Cuadro de ascensor	ud	0,00058	441,72 €	0,26 €	0,046	
1	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01847	3,29 €	0,06 €	0,011	
Planta baja	Puntos de luz en recinto	ud	0,00291	23,58 €	0,07 €	0,012	
1	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00058	135,81 €	0,08 €	0,014	
Plantas vivi.	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00058	18.108,84 €	10,55 €	1,887	
3	Ayudas albañilería	ud	0,00058	428,22 €	0,25 €	0,045	
	Total capítulo de ascensor por m² construido				11,81 €	2,112	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m²	1,47958	3,49 €	5,16 €	0,924	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m²	0,57576	4,12 €	2,37 €	0,424	
	Plástico techos cocina y baños	m²	0,14855	4,12 €	0,61 €	0,110	
	Total capítulo de pintura por m² construido				8,15 €	1,458	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00815	237,72 €	1,94 €	0,346	
	Total capítulo de varios por m² construido				1,94 €	0,346	
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m²	1,00000	6,01 €	6,01 €	1,075	
	Total capítulo de seguridad y salud m² construido				6,01 €	1,075	
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m²	0,05098	330,24 €	16,84 €	3,012	
	Hueco de ascensor	m²	0,00555	164,70 €	0,91 €	0,163	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m²	0,02630	632,79 €	16,65 €	2,978	
Superficie ocupada	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m²	0,00384	282,92 €	1,09 €	0,195	
0,1118	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m²	0,00782	431,13 €	3,37 €	0,603	
m²/m²	Recintos telecomunicaciones	m²	0,00390	336,19 €	1,31 €	0,235	
	Sala de calderas calefacción	m²	0,01344	427,96 €	5,75 €	1,029	
	Total capítulo de elementos comunes por m² construido				45,92 €	8,215	
	Total de ejecución material por m². construido de vivienda tipo medio				122,75 m²	559,00 €	100,0

Anexo de Valoración

**4.1.5 Zona de valor RE. Viviendas protegidas de regimen especial.**

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 531,00 Euros/m2, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	10,77 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada....	101,88 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño.....	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera.....	6,63 m <sup>2</sup>
Superficie aseo.....	3,14 m <sup>2</sup>	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m <sup>2</sup>
Superficie útil.....	88,91 m <sup>2</sup>	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m <sup>2</sup>
Fachada a calle.....	13,85 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m <sup>2</sup>
Fachada a patios.....	5,75 ml	Superficie construida.....	122,75 m <sup>2</sup>
Medianil 1/2 asta.....	19,74 ml	Carpintería exterior.....	9,71 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones.....	26,10 ml	Carpintería interior.....	17,57 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones.....	16,69 ml	Altura edificación.....	S+B+3
Conductos ventilación.....	0,46 m <sup>2</sup>	Altura de planta.....	2,6+0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Valor m <sup>2</sup>	%	
Cimentación terreno	Excavación de zapatas en terreno resistencia indicada, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,03206	43,77 €	1,40 €	0,264	
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	79,02 €	0,28 €	0,053	
	Hormigón HA-25/P/30/Ila en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02851	126,26 €	3,60 €	0,678	
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,90910	1,02 €	0,93 €	0,175	
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.					6,21 €	1,170
Saneamiento Sótano	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01216	32,53 €	0,40 €	0,075	
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00194	47,92 €	0,09 €	0,017	
	1 Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	36,71 €	0,21 €	0,040	
	Planta baja Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	28,80 €	0,44 €	0,083	
	1 Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	23,45 €	1,05 €	0,198	
	Plantas vivi. Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	21,71 €	0,18 €	0,033	
	3 Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00009	234,16 €	0,02 €	0,004	
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00249	185,62 €	0,46 €	0,087	
Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00566	148,74 €	0,84 €	0,158		
Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					3,69 €	0,696	
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	179,09 €	0,66 €	0,125	
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	188,54 €	0,70 €	0,131	
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00025	1.833,96 €	0,45 €	0,085	
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00025	4.150,45 €	1,03 €	0,193	
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04481	30,10 €	1,35 €	0,254	
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00610	31,04 €	0,19 €	0,036	
	Caja general de protección	ud	0,00040	430,09 €	0,17 €	0,032	
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01221	41,53 €	0,51 €	0,095	
	Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					5,05 €	0,952
Estructura Sótano	Hierro en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,3244	1,02 €	11,57 €	2,178	
	Hormigón HA-25/P/20/Ila en total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,17334	70,83 €	12,28 €	2,312	
	1 Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,78058	14,26 €	11,13 €	2,097	
	Planta baja Mallazo 20/30/5 por 1m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	1,02 €	1,13 €	0,212	
	1 Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,74060	8,50 €	6,29 €	1,185	
	Plantas vivi. Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	25,56 €	25,56 €	4,814	
	3 Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,68 €	0,68 €	0,128	
Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					68,64 €	12,926	
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,20000	71,41 €	14,28 €	2,690	
	5 Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	44,85 €	0,65 €	0,123	
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	74,27 €	1,49 €	0,280	
	Canalón de PVC	ml	0,03489	32,85 €	1,15 €	0,216	
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,05234	26,08 €	1,36 €	0,257	
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,03140	146,26 €	4,59 €	0,865	
	Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					23,52 €	4,430
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00543	486,10 €	2,64 €	0,497	
	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00815	240,53 €	1,96 €	0,369	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constru.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Valor m <sup>2</sup>	%	
Superf. Ocupad 0,0052 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05010	16,15 €	0,81 €	0,152	
	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04888	14,19 €	0,69 €	0,131	
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02444	23,27 €	0,57 €	0,107	
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05010	16,15 €	0,81 €	0,152	
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03259	53,72 €	1,75 €	0,330	
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05703	20,64 €	1,18 €	0,222	
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					10,41 €	1,960
Tabiquerías Coef. Facha. 0,2058 ml/m <sup>2</sup> SUM Coef. vennti. 0,1992 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum Superficie ocupada 0,0993 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Fachada calle 1/2 asta caravista 7 ,incluso manchado	m <sup>2</sup>	0,35928	70,55 €	25,35 €	4,774	
	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,61078	5,57 €	3,40 €	0,641	
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,28146	18,47 €	5,20 €	0,979	
	Fachada patio 1/2 asta lhd,enfoscado pintado	m <sup>2</sup>	0,08205	51,69 €	4,24 €	0,799	
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18102	5,57 €	1,01 €	0,190	
	Tabique de fachada patio	m <sup>2</sup>	0,08642	18,47 €	1,60 €	0,301	
	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04969	44,71 €	2,22 €	0,418	
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10881	21,86 €	2,38 €	0,448	
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,09071	26,17 €	2,37 €	0,447	
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,14124	26,33 €	3,72 €	0,700	
	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m <sup>2</sup>	0,36112	15,11 €	5,46 €	1,028	
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,48153	23,15 €	11,15 €	2,099	
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,30585	18,47 €	5,65 €	1,064	
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					73,74 €	13,888	
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,50827	10,53 €	15,89 €	2,992	
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,56911	11,32 €	6,44 €	1,213	
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,15520	19,01 €	2,95 €	0,556	
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 €/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,54997	27,56 €	15,16 €	2,855	
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					40,44 €	7,615
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m <sup>2</sup>	0,36403	7,73 €	2,81 €	0,530	
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,23140	5,88 €	1,36 €	0,256	
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,24144	5,26 €	1,27 €	0,239	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m <sup>2</sup>	0,48287	4,00 €	1,93 €	0,364	
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,09051	18,80 €	1,70 €	0,320	
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13442	15,54 €	2,09 €	0,393	
	Total capítulo de aislamiento por m <sup>2</sup> construido					11,17 €	2,103
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (6 €/m <sup>2</sup> compra), pegado, incluso solera	m <sup>2</sup>	0,14855	35,81 €	5,32 €	1,002	
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso solera mortero	m <sup>2</sup>	0,57576	35,82 €	20,63 €	3,884	
	Rodapié DM 7x1,20 cm barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,62894	4,05 €	2,55 €	0,479	
	Total capítulo de solados por m <sup>2</sup> construido					28,49 €	5,366
Carpintería exterior 0,1992 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m <sup>2</sup>	0,12841	128,12 €	16,45 €	3,098	
	Balcón madera pino del país incluso pintura 1,60x2,20 m.	m <sup>2</sup>	0,01587	119,23 €	1,89 €	0,356	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,36278	29,77 €	2,27 €	0,428	
	Colocación carpintería exterior	m <sup>2</sup>	0,14428	29,77 €	4,30 €	0,809	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,36278	2,18 €	0,79 €	0,149	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,10881	31,06 €	3,38 €	0,636	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m <sup>2</sup>	0,17065	22,18 €	3,79 €	0,713	
	Vidrio climait 4+12+4 sobre carpintería madera	m <sup>2</sup>	0,12985	26,65 €	3,46 €	0,652	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido					36,33 €	6,842
Carpintería interior 0,198 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta entrada lisa RF-30 incluso barniz	m <sup>2</sup>	0,00815	392,40 €	3,20 €	0,602	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	m <sup>2</sup>	0,02974	189,92 €	5,65 €	1,064	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	m <sup>2</sup>	0,02444	175,86 €	4,30 €	0,809	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	m <sup>2</sup>	0,01629	202,97 €	3,31 €	0,623	
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14314	17,14 €	2,45 €	0,462	
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido					18,90 €	3,560
Fontanería Cocina 1 Baño 1 Aseo 1	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00068	1.490,32 €	1,01 €	0,191	
	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00815	141,36 €	1,15 €	0,217	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17026	13,65 €	2,32 €	0,438	
	Pequeña y gran evacuación de aparatos de cocina	ud	0,00815	197,69 €	1,61 €	0,303	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00815	276,63 €	2,25 €	0,424	
	Pequeña y gran evacuación aparatos aseo	ud	0,00815	264,67 €	2,16 €	0,406	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00815	339,95 €	2,77 €	0,522	
	Bañera 1,2, lavabo, inodoro"Victoria"grifería monomando Victoria aseo	ud	0,00815	498,00 €	4,06 €	0,764	
	Pequeña y gran evacuación aparatos baño	ud	0,00815	296,76 €	2,42 €	0,455	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00815	434,63 €	3,54 €	0,667	
	Bañera 1,7, lavabo, inodoro, bidé,"Victoria"grifería Monomando Victoria baño	ud	0,00815	630,53 €	5,14 €	0,967	
	Ayudas albañilería	ud	0,00815	391,57 €	3,19 €	0,601	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares						122,75 m <sup>2</sup> constr.		
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Valor m <sup>2</sup>	%		
Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido					31,62 €	5,955		
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00034	1.064,90 €	0,36 €	0,068		
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00034	13.833,22 €	4,70 €	0,884		
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00034	14.303,55 €	4,86 €	0,914		
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00034	1.918,30 €	0,65 €	0,123		
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00034	2.128,55 €	0,72 €	0,136		
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00034	4.255,78 €	1,44 €	0,272		
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00034	8.560,74 €	2,91 €	0,547		
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00034	17.026,47 €	5,78 €	1,088		
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,03598	76,84 €	2,76 €	0,521		
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,03598	63,60 €	2,29 €	0,431		
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00815	748,31 €	6,10 €	1,148		
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53961	12,32 €	6,65 €	1,252		
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07533	149,39 €	11,25 €	2,119		
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00628	289,22 €	1,82 €	0,342		
Ayudas de albañilería	ud	0,00815	239,15 €	1,95 €	0,367			
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido					54,23 €	10,213		
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00815	1.210,60 €	9,86 €	1,857		
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	637,77 €	5,20 €	0,978		
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	139,76 €	1,14 €	0,214		
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00815	99,22 €	0,81 €	0,152		
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00815	173,98 €	1,42 €	0,267		
Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido					18,42 €	3,469		
Electricidad	Unidad de contador en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00815	82,11 €	0,67 €	0,126		
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación alta 8 kw	ml	0,17026	14,47 €	2,46 €	0,464		
	Cuadro de protección electrificación alta 8Kw 5 circuitos + 2 calefacción	ud	0,00815	202,63 €	1,65 €	0,311		
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00815	305,60 €	2,49 €	0,469		
	Puntos de luz, tomas de energía, punto de timbre vivienda	ud	0,00815	1.243,97 €	10,13 €	1,909		
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00815	128,85 €	1,05 €	0,198		
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00815	75,57 €	0,62 €	0,116		
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00026	3.466,71 €	0,91 €	0,171		
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00815	466,46 €	3,80 €	0,716		
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido					23,78 €	4,479	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00029	447,32 €	0,13 €	0,025		
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00291	65,11 €	0,19 €	0,036		
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00495	12,87 €	0,06 €	0,012		
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00291	8,90 €	0,03 €	0,005		
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00029	145,78 €	0,04 €	0,008		
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00029	125,43 €	0,04 €	0,007		
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00436	7,26 €	0,03 €	0,006		
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00029	839,92 €	0,24 €	0,046		
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00029	2.782,07 €	0,81 €	0,152		
	8 tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02037	12,24 €	0,25 €	0,047	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,01920	15,18 €	0,29 €	0,055		
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,01920	13,56 €	0,26 €	0,049		
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00233	238,60 €	0,56 €	0,105		
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00175	146,01 €	0,25 €	0,048		
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00815	106,17 €	0,86 €	0,163		
	3 Tomas ser.	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02444	127,72 €	3,12 €	0,588	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00815	155,19 €	1,26 €	0,238		
Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					8,44 €	1,589		
Ascensor Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Contador trifásico y línea distribuidora a cuadro ascensor 4x16+1x16	ud	0,00058	950,38 €	0,55 €	0,104		
	Cuadro de ascensor	ud	0,00058	451,59 €	0,26 €	0,050		
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01847	3,36 €	0,06 €	0,012		
	Puntos de luz en recinto	ud	0,00291	24,10 €	0,07 €	0,013		
	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00058	138,85 €	0,08 €	0,015		
	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1 m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00058	18.513,22 €	10,78 €	2,031		
	Ayudas albañilería	ud	0,00058	437,78 €	0,26 €	0,048		
Total capítulo de ascensor por m <sup>2</sup> construido					12,07 €	2,273		
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m <sup>2</sup>	1,47958	2,32 €	3,43 €	0,645		
	Gotelé al temple en techos	m <sup>2</sup>	0,57576	2,32 €	1,33 €	0,251		
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14855	4,21 €	0,63 €	0,118		
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido					5,39 €	1,015	
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00815	243,03 €	1,98 €	0,373		

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva tipo sencillo por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> construido.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Valor m <sup>2</sup>	%		
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido				1,98 €	0,373		
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,14 €	6,14 €	1,157		
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,14 €	1,157		
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo	m <sup>2</sup>	0,05098	323,58 €	16,50 €	3,107		
	Recinto de ascensor	m <sup>2</sup>	0,00555	168,38 €	0,93 €	0,176		
Superficie ocupada	Portal de acceso, fachada caravista, pavimento de terrazo	m <sup>2</sup>	0,02630	502,03 €	13,21 €	2,487		
	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m <sup>2</sup>	0,00384	289,24 €	1,11 €	0,209		
	Cuartos de contadores de agua, gas, electricidad y telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00782	431,60 €	3,38 €	0,636		
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00390	343,20 €	1,34 €	0,252		
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,01344	436,68 €	5,87 €	1,105		
	Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido				42,33 €	7,972		
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda		122,75 m <sup>2</sup>		531,00 €	100,0		

4.1.6 Zona de valor PT. Viviendas protegidas de precio tasado.

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 562,87 Euros/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina.....	10,77 m <sup>2</sup>	Superficie construida privada....	101,88 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baño.....	4,32 m <sup>2</sup>	P.P. común rellano escalera.....	6,63 m <sup>2</sup>
Superficie aseo.....	3,14 m <sup>2</sup>	P.P. común portal de acceso.....	3,23 m <sup>2</sup>
Superficie útil.....	88,91 m <sup>2</sup>	P.P. sala cuarto calderas.....	3,30 m <sup>2</sup>
Fachada a calle.....	13,85 ml	P.P. cuarto de contadores.....	0,78 m <sup>2</sup>
Fachada a patios.....	5,75 ml	Superficie construida.....	122,75 m <sup>2</sup>
Medianil 1/2 asta.....	19,74 ml	Carpintería exterior.....	9,71 m <sup>2</sup>
Tabicón distribuciones.....	26,10 ml	Carpintería interior.....	17,57 m <sup>2</sup>
Tabique distribuciones.....	16,69 ml	Altura edificación.....	S+B+3
Conductos ventilación.....	0,46 m <sup>2</sup>	Altura de planta.....	2,6+0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> construido.	
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%		
Cimentación Terreno	Excavación de zapatas en terreno duro, incluso replanteos	m <sup>3</sup>	0,03206	43,11 €	1,38 €	0,246		
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,00354	77,83 €	0,28 €	0,049		
	Hormigón HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,02851	124,36 €	3,55 €	0,630		
	Hierro B-500 en zapatas cimentación	kg	0,90910	1,01 €	0,91 €	0,162		
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido.				6,12 €	1,087		
Saneamiento Sótano	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,01216	32,04 €	0,39 €	0,069		
	Tubería PVC D=250 red saneamiento enterrado	ml	0,00194	47,20 €	0,09 €	0,016		
	Tubería PVC D=200 red saneamiento enterrado	ml	0,00580	36,16 €	0,21 €	0,037		
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01527	28,36 €	0,43 €	0,077		
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,04490	23,09 €	1,04 €	0,184		
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,00812	21,39 €	0,17 €	0,031		
	Arqueta 60x60 tapa y marco metálicos	ud	0,00009	230,63 €	0,02 €	0,004		
Planta baja	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,00249	182,82 €	0,46 €	0,081		
	Arqueta 40x40 tapa y marco metálicos	ud	0,00566	146,50 €	0,83 €	0,147		
	Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido				3,64 €	0,647		
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (10 m.)	ml	0,00369	175,09 €	0,65 €	0,115		
	Acometida de saneamiento D=250 mm. pluviales (10 m.)	ml	0,00369	184,39 €	0,68 €	0,121		
	Acometida de agua de 15 ml y D=80 mm. incluso arqueta	ud	0,00025	1.806,33 €	0,45 €	0,079		
	Derechos de acometida a las redes abastecimiento anteriores	ud	0,00025	4.150,45 €	1,03 €	0,182		
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,04481	29,65 €	1,33 €	0,236		
	Acometida viviendas colectivas zanja de 40x100 cm, tubo PVC rígido D= 160 mm	ml	0,00610	30,50 €	0,19 €	0,033		
	Caja general de protección	ud	0,00040	423,61 €	0,17 €	0,030		

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m² construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares 122,75 m² construido.						
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m²	Prec.uni.	Coste m²	%
	Línea repartidora energía eléctrica	ml	0,01221	40,90 €	0,50 €	0,089
	Total capítulo acometidas por m² construido				4,98 €	0,885
Estructura	Hierro en total de la estructura 1 m² construido	kg	11,3244	1,01 €	11,39 €	2,024
Sótano	Hormigón HA-25/P/20/IIa en total de la estructura 1 m² construido	m³	0,17334	69,76 €	12,09 €	2,148
1	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m²	0,78058	14,05 €	10,97 €	1,948
Planta baja	Mallazo 20/30/5 por 1 m² estructura	m²	1,10000	1,01 €	1,11 €	0,197
1	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m²	0,74060	8,37 €	6,20 €	1,101
Plantas vivi.	Mano de obra estructura 1 m² construido	m²	1,00000	25,18 €	25,18 €	4,473
3	Control del hormigón y acero 1 m² construido	ud	1,00000	0,67 €	0,67 €	0,119
	Total capítulo estructura por m² construido				67,61 €	12,01
Cubierta	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m²	0,20000	70,33 €	14,07 €	2,499
5	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,01454	44,18 €	0,64 €	0,114
	Impermeabilización de los encuentros de cubierta con chimeneas y paramentos	ml	0,02000	73,15 €	1,46 €	0,260
	Canalón de PVC	ml	0,03489	32,35 €	1,13 €	0,201
	Bajante de pluviales PVC D=83 mmm	ml	0,05234	25,68 €	1,34 €	0,239
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m²	0,03140	144,06 €	4,52 €	0,804
	Total capítulo cubierta por m² construido				23,17 €	4,116
Conductos ventilación	Chimenea caravista remate de conductos en cubierta 0,80x0,40x2	ud	0,00543	478,78 €	2,60 €	0,462
Superf. Ocupad	Extractor tubular en cubierta 800/1000 m3/h en conductos de baños y cocinas	ud	0,00815	236,91 €	1,93 €	0,343
0,0052	Conducto extracción 200 mm chapa en cocina, baño y aseo	ml	0,05010	15,91 €	0,80 €	0,142
m²/m²	Miniconducto fabricado en PVC de dimensiones 40x100 mm en baños y cocinas	ml	0,04888	13,98 €	0,68 €	0,121
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02444	22,92 €	0,56 €	0,100
	Conducto extracción 200 mm chapa en campana cocina	ml	0,05010	15,91 €	0,80 €	0,142
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03259	52,91 €	1,72 €	0,306
	Extracción autorregulable en dormitorios, salón, cocina y baños.	ud	0,05703	20,33 €	1,16 €	0,206
	Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m² construido				10,25 €	1,821
Tabiquerías	Fachada calle 1/2 asta caravista 5 Klinquer ,incluso manchado	m²	0,35928	80,37 €	28,88 €	5,130
Coef. Facha.	Armadura prefabricada plana en forma de cercha en tendeles de ladrillo, tipo "Murfor"	ml	0,78323	3,20 €	2,51 €	0,446
0,2058	Tabique de fachada calle	m²	0,28146	18,19 €	5,12 €	0,910
ml/m² sum	Fachada patio 1/2 asta lhd, enfoscado pintado	m²	0,08205	50,91 €	4,18 €	0,742
	Impermeabilización de arranque de muros, con desarrollo de 30 cm.lámina asf.	ml	0,18102	5,49 €	0,99 €	0,177
Coef. Ventil.	Tabique de fachada patio	m²	0,08642	18,19 €	1,57 €	0,279
0,1992	Perfil arranque caravista y 30 cm cara vista	ml	0,04969	44,04 €	2,19 €	0,389
m²/m² sum	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,10881	21,53 €	2,34 €	0,416
	Alfeizar de hormigón 25 cm. en ventanas	ml	0,09071	25,78 €	2,34 €	0,415
Superficie ocupada	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m²	0,14124	25,93 €	3,66 €	0,651
0,1011	Medianil 1/2 asta ladr. perfo.	m²	0,36112	14,88 €	5,37 €	0,955
m²/m²	Tabicón distribuciones	m²	0,48153	22,80 €	10,98 €	1,950
	Tabique en distribuciones	m²	0,30585	18,19 €	5,56 €	0,989
	Total capítulo tabiquerías por m² construido				75,70 €	13,45
Revestimien.	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m²	1,50827	10,37 €	15,65 €	2,780
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m²	0,56911	11,15 €	6,35 €	1,127
	Falso techo de escayola en vestíbulo, paso, baño y aseo	m²	0,15520	18,72 €	2,91 €	0,516
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (6,61 €/m² compra)	m²	0,54997	28,87 €	15,88 €	2,821
	Total capítulo de revestimientos por m² construido				40,77 €	7,244
Aislamientos	Aislamiento térmico cámaras con panel de lana de roca en 60 mm. de espesor	m²	0,36403	7,61 €	2,77 €	0,492
	Aislamiento térmico forjado cubierta manta IBR 100 mm	m²	0,23140	5,79 €	1,34 €	0,238
	Aislamiento suelos vivienda 1º. poliuretano 1,5 cm. D=50 Kg/m³	m²	0,24144	5,18 €	1,25 €	0,222
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto suelos con lámina acústica	m²	0,48287	3,94 €	1,90 €	0,338
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m²	0,09051	18,52 €	1,68 €	0,298
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,13442	15,31 €	2,06 €	0,366
	Total capítulo de aislamiento por m² construido				11,00 €	1,954
Solados	Solera de mortero bombeado de arena silíceo y 350 kg de cemento, de 5 cm	m²	0,72431	13,53 €	9,80 €	1,742
	Pavimento de gres sobre solera en cocina y baños (7,50 €/m² compra)	m²	0,14855	23,41 €	3,48 €	0,618
	Pavimento parquet flotante Pergo DOMESTIC PLUS, incluso lámina polietileno	m²	0,57576	21,75 €	12,52 €	2,225
	Rodapie 9x1,6 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,62894	4,37 €	2,75 €	0,488
	Total capítulo de solados por m² construido				28,55 €	5,072
Carpintería exterior	Ventana aluminio lacado con rotura de puente térmico 1,50x1,20 m.	m²	0,12841	211,66 €	27,18 €	4,829
0,1992	Balcón aluminio lacado con rotura de puente térmico 0,75x2,20 m.	m²	0,01587	220,35 €	3,50 €	0,621
m²/m² sum	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,36278	6,17 €	2,24 €	0,398
	Colocación carpintería exterior	m²	0,14428	29,33 €	4,23 €	0,752
	Sellado carpintería exterior	ml	0,36278	2,15 €	0,78 €	0,139
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado cahapeado y barnizado	ml	0,10881	35,57 €	3,87 €	0,688
	Persiana de aluminio totalmente instalada	m²	0,17065	35,54 €	6,07 €	1,078

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
	Vidrio climait 4+12+6 sobre carpintería aluminio	m <sup>2</sup>	0,12985	31,33 €	4,07 €	0,723	
	Total capítulo carpintería exterior por m <sup>2</sup> construido				51,93 €	9,226	
Carpintería interior	Puerta entrada lisa roble RF-30 incluso barniz	ud	0,00815	482,82 €	3,93 €	0,699	
0,198	Puerta vidriera roble lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,02974	209,50 €	6,23 €	1,107	
m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Puerta ciega lisa roble dormitorios incluso barniz	ud	0,02444	195,66 €	4,78 €	0,850	
	Puerta ciega lisa roble baños incluso barniz	ud	0,01629	231,46 €	3,77 €	0,670	
	Colocación de cercos interiores	m <sup>2</sup>	0,14314	16,88 €	2,42 €	0,429	
	Total capítulo carpintería interior por m <sup>2</sup> construido				21,13 €	3,754	
Fontanería	Distribución de agua desde la red general hasta la batería de contadores	ud	0,00068	1.467,86 €	1,00 €	0,177	
Cocina	Batería contadores, totalmente instalada	ud	0,00815	139,23 €	1,13 €	0,202	
1	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incluso aislamiento coquilla	ml	0,17026	13,45 €	2,29 €	0,407	
Baño	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00815	252,14 €	2,05 €	0,365	
1	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00815	272,46 €	2,22 €	0,394	
Aseo	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00815	318,11 €	2,59 €	0,460	
1	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00815	334,83 €	2,73 €	0,485	
	Bañera 1,2,lavabo, inodoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus aseo	ud	0,00815	648,45 €	5,28 €	0,939	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,00815	349,71 €	2,85 €	0,506	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,00815	428,08 €	3,49 €	0,620	
	Bañera 1,7,lavabo,inodoro,bidé,"Dama"grifería monomando Victoria Plus baño	ud	0,00815	828,75 €	6,75 €	1,199	
	Ayudas albañilería	ud	0,00815	385,67 €	3,14 €	0,558	
	Total capítulo de fontanería por m <sup>2</sup> construido				35,53 €	6,312	
Calefacción y agua caliente colectiva	Acometida de gas natural en tubo polipropileno, estación regulación, contador	ud	0,00034	3.702,91 €	1,26 €	0,223	
	Grupo térmico de 200.000 Kc/hora para agua caliente sanitaria por gas 40 viviendas	ud	0,00034	16.029,18 €	5,44 €	0,967	
	Grupo térmico de 250.000 Kc/hora para calefacción por gas 40 viviendas	ud	0,00034	16.574,17 €	5,63 €	1,000	
	Dispositivos de seguridad en sala de calderas de gas	ud	0,00034	1.889,40 €	0,64 €	0,114	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de agua caliente sanitaria	ud	0,00034	2.096,49 €	0,71 €	0,126	
	Tuberías en sala de calderas para el suministro de calefacción	ud	0,00034	4.191,66 €	1,42 €	0,253	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente sanitaria	ud	0,00034	9.919,72 €	3,37 €	0,598	
	Equipo de regulación para la producción agua caliente de calefacción	ud	0,00034	19.729,35 €	6,70 €	1,190	
	Montante de agua caliente sanitaria calorifugado	ml	0,03598	75,68 €	2,72 €	0,484	
	Montante de calefacción calorifugado	ml	0,03598	62,65 €	2,25 €	0,400	
	Equipo de regulación y medida de calefacción comunitaria en vivienda	ud	0,00815	867,10 €	7,06 €	1,255	
	Circuito interior monotubular de cobre D= 16/18 mm, incluso aislamiento	ud	0,53961	12,13 €	6,55 €	1,163	
	Radiador de panel de acero modelo 600x600 pkd, potencia 1237 kc/h calefacción tipo individualizada	ud	0,07533	147,14 €	11,08 €	1,969	
	Chimenea prefabricada modular acero inoxidable 300 mm	ud	0,00628	284,86 €	1,79 €	0,318	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00815	183,05 €	1,49 €	0,265	
	Total capítulo de calefacción y agua caliente por m <sup>2</sup> construido				58,11 €	10,325	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 viviendas 89 m <sup>2</sup> útiles	ud	0,00815	1.192,36 €	9,71 €	1,726	
	Circuito primario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	628,16 €	5,12 €	0,909	
	Circuito secundario para equipo de energía solar por vivienda en un grupo de 50 vivi	ud	0,00815	137,65 €	1,12 €	0,199	
	Protección, seguimiento y control del sistema de energía solar por vivienda	ud	0,00815	97,72 €	0,80 €	0,141	
	Ayudas de albañilería a instalación solar por vivienda	ud	0,00815	171,36 €	1,40 €	0,248	
	Total capítulo de energía solar por m <sup>2</sup> construido				18,14 €	3,224	
Electricidad	Unidad de contador monofásico en centralización de 10 o más contadores	ud	0,00815	80,88 €	0,66 €	0,117	
	Derivaciones a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,17026	11,51 €	1,96 €	0,348	
	Cuadro de protección electrificación media 5Kw 5 circuitos	ud	0,00815	185,57 €	1,51 €	0,269	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00815	300,99 €	2,45 €	0,436	
	Puntos de luz, tomas de energía, punto timbre, vivienda tipo medio	ud	0,00815	1.318,10 €	10,74 €	1,908	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00815	126,91 €	1,03 €	0,184	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00815	74,43 €	0,61 €	0,108	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00026	3.414,48 €	0,90 €	0,159	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00815	459,43 €	3,74 €	0,665	
	Total capítulo de electricidad por m <sup>2</sup> construido				23,60 €	4,193	
Telecomunica.	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00029	440,35 €	0,13 €	0,023	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,00291	64,13 €	0,19 €	0,033	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,00495	12,67 €	0,06 €	0,011	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,00291	8,77 €	0,03 €	0,005	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00029	143,58 €	0,04 €	0,007	
	Registro canalización enlace superior por armario monobloc 50x50x15 cm.	ud	0,00029	123,54 €	0,04 €	0,006	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,00436	7,15 €	0,03 €	0,006	
	Recinto Teleco. Inferior con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00029	827,27 €	0,24 €	0,043	
	Recinto Tele.Sup. con, cuadro protec, equipo captación, amplifica. y distribu.	ud	0,00029	2.740,15 €	0,80 €	0,142	
8 Tubos	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,02037	12,06 €	0,25 €	0,044	
	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,01920	14,95 €	0,29 €	0,051	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda residencial colectiva medio por m <sup>2</sup> construido de la misma ajustada al código técnico con calefacción colectiva y paneles solares							122,75 m <sup>2</sup> constru.
Capítulo	Descripción de la Unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%	
3 Tomas ser.	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC, tabique separador 2 posi.	ml	0,01920	13,36 €	0,26 €	0,046	
	Registro secundario dimensiones 55x100x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00233	235,01 €	0,55 €	0,097	
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00175	143,81 €	0,25 €	0,045	
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00815	104,57 €	0,85 €	0,151	
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02444	125,80 €	3,07 €	0,546	
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00815	152,85 €	1,25 €	0,221	
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					8,31 €	1,476
Ascensor Sótano 1 Planta baja 1 Plantas vivi. 3	Contador y línea distribuidora a cuadro	ud	0,00058	936,06 €	0,55 €	0,097	
	Cuadro de ascensor	ud	0,00058	444,78 €	0,26 €	0,046	
	Derivaciones a cabina ascensor	ud	0,01847	3,31 €	0,06 €	0,011	
	Puntos de luz en recinto	ud	0,00291	23,74 €	0,07 €	0,012	
	Escalera de plataforma en cuarto	ud	0,00058	136,76 €	0,08 €	0,014	
	Ascensor eléctrico paradas sótano, PB y viviendas, 1m/s.450 Kg.6 personas	ud	0,00058	18.234,29 €	10,62 €	1,887	
Ayudas albañilería	ud	0,00058	431,18 €	0,25 €	0,045		
Total capítulo de ascensor por m <sup>2</sup> construido					11,89 €	2,112	
Pintura	Pintura plástica gotelé paramentos verticales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	1,47958	3,51 €	5,20 €	0,924	
	Pintura plástica lisa paramentos horizontales hasta 3 m.	m <sup>2</sup>	0,57576	4,15 €	2,39 €	0,424	
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,14855	4,15 €	0,62 €	0,110	
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido					8,20 €	1,458
Varios	Limpieza de obra	ud	0,00815	239,37 €	1,95 €	0,346	
	Total capítulo de varios por m <sup>2</sup> construido					1,95 €	0,346
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,05 €	6,05 €	1,075	
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido					6,05 €	1,075
Elementos comunes	Rellano escalera, gradas y pavimentos terrazo micrograno	m <sup>2</sup>	0,05098	332,52 €	16,95 €	3,012	
	Hueco de ascensor	m <sup>2</sup>	0,00555	165,84 €	0,92 €	0,163	
	Portal de acceso, fachada mármol, pavimento de mármol	m <sup>2</sup>	0,02630	637,17 €	16,76 €	2,978	
Superficie ocupada 0,1118 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	Sala máquinas ascensor en cubierta o bajos, incluso gradas acceso	m <sup>2</sup>	0,00384	284,88 €	1,10 €	0,195	
	Cuartos de contadores de agua gas y electricidad	m <sup>2</sup>	0,00782	434,11 €	3,40 €	0,603	
	Recintos telecomunicaciones	m <sup>2</sup>	0,00390	338,52 €	1,32 €	0,235	
	Sala de calderas calefacción	m <sup>2</sup>	0,01344	430,92 €	5,79 €	1,029	
Total capítulo de elementos comunes por m <sup>2</sup> construido					46,24 €	8,215	
Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de vivienda tipo medio				122,75 m <sup>2</sup>	562,87 €	100,0	

4.1.7 Zona de valor PP. Zona de valor PP. Viviendas protegidas de precio pactado

El coste de ejecución material estimado con código técnico para las viviendas que se desarrollen en este polígono es de 630,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de vivienda cuyas características se expresan a continuación:

Superficie cocina	12,61 m <sup>2</sup>
Superficie 1 baños	4,95 m <sup>2</sup>
Superficie aseo	3,00 m <sup>2</sup>
Superficie útil	119,95 m <sup>2</sup>
Fachada a calle	26,39 ml
Tabicón distribuciones	45,98 ml
Tabique distribuciones	9,10 ml
Superficie construida	139,51 m <sup>2</sup>
Carpintería exterior	21,71 m <sup>2</sup>
Carpintería interior	15,88 m <sup>2</sup>
Superficie parcela	200,00 m <sup>2</sup>
Altura edificación	B+2
Altura de plantas	2,60 + 0,30

El coste de ejecución material por metro cuadrado construido del uso residencial de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen es el siguiente:

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma						Adosado		139,51	m <sup>2</sup>
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>				
Cimentación terreno 2 Kg/cm <sup>2</sup> Hormi. limpi. 0,50 ml	Excavación de zanjas y zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,14385	19,91 €	2,86 €	0,455			
	Hormigón de limpieza H-125 en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,03500	84,50 €	2,96 €	0,469			
	Hormigón armado HA-25/P/30/IIa en zapatas cimentación	m <sup>3</sup>	0,06442	111,09 €	7,16 €	1,136			
	Hormigón armado HA-25/30/IIa en zanjas cimentación perímetro	m <sup>3</sup>	0,04443	174,97 €	7,77 €	1,234			
	Total capítulo cimentación por m <sup>2</sup> construido					20,75 €	3,294		
Saneamiento Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Excavación en zanjas saneamiento terreno duro	m <sup>3</sup>	0,02008	34,99 €	0,70 €	0,112			
	Tubería PVC D=160 red saneamiento enterrado	ml	0,01902	27,03 €	0,51 €	0,082			
	Tubería PVC D=110 red saneamiento enterrado	ml	0,09073	22,20 €	2,01 €	0,320			
	Tubería PVC D=90 red saneamiento enterrado	ml	0,01574	20,64 €	0,32 €	0,052			
	Arqueta 50x50 tapa y marco metálicos	ud	0,01102	189,21 €	2,08 €	0,331			
	Arqueta 40x40 tapa y marco aluminio	ud	0,01520	216,41 €	3,29 €	0,522			
Total capítulo saneamiento por m <sup>2</sup> construido					8,93 €	1,417			
Acometidas	Acometida de saneamiento D=200 mm. fecales (15 m.)	ml	0,01983	167,07 €	3,31 €	0,526			
	Acometida de saneamiento D=200 mm. pluviales (15 m.)	ml	0,01983	167,07 €	3,31 €	0,526			
	Acometida de agua 1", derechos de acometida y excavación	ud	0,00551	1.450,31 €	7,99 €	1,268			
	Derechos de acometida de energía eléctrica	kw	0,03030	27,13 €	0,82 €	0,131			
	Acometida a vivienda unifamiliar zanja 40x100, 1 tubo PVC rígido D= 110 mm	ml	0,08264	28,99 €	2,40 €	0,380			
	Línea repartidora energía eléctrica 2x16+16 mm <sup>2</sup>	ml	0,13773	10,99 €	1,51 €	0,240			
Total capítulo acometidas por m <sup>2</sup> construido					19,35 €	3,071			
Estructura Planta baja 1 Plantas vivi. 2	Muretes perimetrales hormigón armado 0'50x0'30 m.	m <sup>3</sup>	0,02591	306,58 €	7,94 €	1,261			
	Forjado sanitario apoyado en muretes perimetrales, incluso hormigón y armado	m <sup>2</sup>	0,21504	41,37 €	8,90 €	1,412			
	Hierro en Total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	kg	11,0039	0,92 €	10,13 €	1,608			
	Hormigón HA-25/P/20/IIa en Total de la estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>3</sup>	0,16809	64,41 €	10,83 €	1,719			
	Forjado de viguetas y bovedillas de hormigón	m <sup>2</sup>	0,79333	12,86 €	10,20 €	1,619			
	Mallazo 20/30/5 por 1 m <sup>2</sup> estructura	m <sup>2</sup>	1,10000	0,92 €	1,01 €	0,161			
	Encofrados y apuntalamientos de estructura	m <sup>2</sup>	0,72787	7,66 €	5,57 €	0,885			
	Mano de obra estructura 1 m <sup>2</sup> construido	m <sup>2</sup>	1,00000	29,04 €	29,04 €	4,609			
	Control del hormigón y acero 1 m <sup>2</sup> construido	ud	1,00000	0,61 €	0,61 €	0,097			
	Total capítulo estructura por m <sup>2</sup> construido					84,24 €	13,371		
Cubierta 3 Alturas 100,00 % inclinada 2 Alturas	Formación de faldones de cubierta sobre tabiques	m <sup>2</sup>	0,33333	41,85 €	13,95 €	2,214			
	Cubierta de teja de cemento sobre faldones	m <sup>2</sup>	0,33333	37,85 €	12,62 €	2,003			
	Limahoya en chapa de zinc	ml	0,02423	40,43 €	0,98 €	0,156			
	Canalón de PVC	ml	0,06915	31,80 €	2,20 €	0,349			
	Bajante de PVC D=83 mmm	ml	0,06224	26,23 €	1,63 €	0,259			
	Alero completo incluso estructura y cubrición	m <sup>2</sup>	0,06224	160,08 €	9,96 €	1,581			
Total capítulo cubierta por m <sup>2</sup> construido					41,34 €	6,562			
Conductos ventilación	Chimenea remate de conductos en cubierta	ud	0,02867	458,73 €	13,15 €	2,088			
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en baños	ml	0,08458	15,43 €	1,31 €	0,207			
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm en cocina	ml	0,05591	15,43 €	0,86 €	0,137			
	Extractor tubular para conductos Mod. TLINE-125, caudal 190 m <sup>3</sup> /hr,	ud	0,02867	131,65 €	3,77 €	0,599			
	Conducto ventilación chapa galvanizada D=200mm campana cocina	ml	0,07025	15,43 €	1,08 €	0,172			
	Boca de extracción higrorregulable en baños y cocina, con compuerta de regulación	ml	0,02867	23,17 €	0,66 €	0,105			
	Entrada de aire autorregulable en muro de fachada.	ud	0,03584	23,17 €	0,83 €	0,132			
	Extracción autorregulable en dormitorios y salón.	ud	0,06451	19,92 €	1,28 €	0,204			
Total capítulo de conductos de ventilación forzada por m <sup>2</sup> construido					22,96 €	3,644			
Tabiquerías Coef. Facha. 0,22 ml/m <sup>2</sup> sum Coef. Ventil. 0,181 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> sum	Fachada calle 1/2 asta lhd+COTÉGRAN RPB	m <sup>2</sup>	0,43840	48,81 €	21,40 €	3,396			
	Tabique de fachada calle	m <sup>2</sup>	0,35586	19,22 €	6,84 €	1,085			
	Cabezal de ventanas y balcones	ml	0,12313	21,45 €	2,64 €	0,419			
	Alfeizar en ventanas 30x5 cm.	ml	0,10208	23,59 €	2,41 €	0,382			
	Medianil 1/2 asta ladr. H.d..	m <sup>2</sup>	0,94289	26,32 €	24,81 €	3,939			
	Tabicón distribuciones	m <sup>2</sup>	0,60976	25,21 €	15,37 €	2,440			
	Tabique en distribuciones	m <sup>2</sup>	0,21353	19,22 €	4,10 €	0,651			
Total capítulo tabiquerías por m <sup>2</sup> construido					77,57 €	12,313			
Revestimientos	Enfoscado yeso a buenavista en paredes	m <sup>2</sup>	1,99253	11,25 €	22,41 €	3,558			
	Enfoscado yeso a buenavista en techos	m <sup>2</sup>	0,76734	12,01 €	9,22 €	1,463			
	Falso techo de escayola en baño y aseo	m <sup>2</sup>	0,03584	18,56 €	0,67 €	0,106			
	Alicatado de azulejo en cocina y baños (5,11 Euros/m <sup>2</sup> compra)	m <sup>2</sup>	0,64774	26,80 €	17,36 €	2,756			
	Total capítulo de revestimientos por m <sup>2</sup> construido					49,66 €	7,882		
Aislamientos	Aislamiento camaras de fachadas poliuretano 5 cm. D=35 Kg/m <sup>3</sup>	m <sup>2</sup>	0,37553	7,95 €	2,98 €	0,474			
	Aislamiento forjado cubierta manta IBR 100 mm	m <sup>2</sup>	0,39557	5,30 €	2,10 €	0,333			
	Aislamiento suelos con panel lana roca de 20 mm. alta densidad (90 kg/m <sup>3</sup> )	m <sup>2</sup>	0,02591	7,39 €	0,19 €	0,030			
	Aislamiento puentes térmicos vidrio celular 2 cm.	m <sup>2</sup>	0,03972	16,95 €	0,67 €	0,107			
	Aislamiento acústico a ruidos de impacto y aéreo con lámina acústica de bajantes	ml	0,10035	16,20 €	1,63 €	0,258			

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m² construido de la misma			Adosado			139,51	m²
Capítulo	Descripción de la unidad	Uní.	Cua. m²	Prec.uní.	Coste m²	%	
Total capítulo de aislamiento por m² construido					7,57 €	1,202	
Solados	Pavimento de gres en cocina y baños (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,18289	35,20 €	6,44 €	1,022	
	Pavimento de gres en paso, estar y dorm (5,40 Euros/m² compra)	m²	0,67692	35,20 €	23,83 €	3,782	
	Rodapié 7x1 cm DM chapeado y barnizado en paso, estar y dormitorios	ml	0,73460	4,38 €	3,22 €	0,511	
	Gradas de obra con gres y cantonera madera	ml	0,20644	55,75 €	11,51 €	1,827	
	Zanquín madera en gradas	ud	0,22937	4,38 €	1,01 €	0,160	
Total capítulo de solados por m² construido					46,00 €	7,302	
Carpintería exterior 0,181 m²/m² sum	Ventana madera pino del país incluso pintura 1,60x1,50 m.	m²	0,13851	122,57 €	16,98 €	2,695	
	Balcón madera pino del país incluso pintura 0,75x2,20 m.	m²	0,01712	106,63 €	1,83 €	0,290	
	Premarco galvanizado para carpintería exterior	ml	0,40536	5,64 €	2,29 €	0,363	
	Colocacion carpintería exterior	m²	0,15563	29,03 €	4,52 €	0,717	
	Sellado carpintería exterior	ml	0,40536	2,21 €	0,90 €	0,142	
	Registro de persiana con aislamiento en aglomerado pintado	ml	0,12313	29,22 €	3,60 €	0,571	
	Persiana de plástico totalmente instalada	m²	0,18478	20,73 €	3,83 €	0,608	
	Vidrio climait 4+6+4 sobre carpintería aluminio	m²	0,14006	24,03 €	3,37 €	0,534	
Total capítulo carpintería exterior por m² construido					37,30 €	5,920	
Carpintería interior 0,114 m²/m² sum	Puerta acceso vivienda 2,20x1,20 madera maciza incluso barniz	ud	0,00717	544,92 €	3,91 €	0,620	
	Puerta vidriera lisa incluso vidrio y barniz	ud	0,04050	193,97 €	7,86 €	1,247	
	Puerta ciega lisa dormitorios incluso barniz	ud	0,02867	185,94 €	5,33 €	0,846	
	Puerta ciega lisa baños incluso barniz	ud	0,02150	200,96 €	4,32 €	0,686	
	Colocación de cercos interiores	m²	0,18078	15,45 €	2,79 €	0,443	
	Barandado escalera de 90 cm, perfilaría metálica y pasamanos madera.	ml	0,07168	114,54 €	8,21 €	1,303	
Total capítulo carpintería interior por m² construido					32,42 €	5,146	
Fontanería Cocina 1 Baño 2 Aseo 1	Contador y arqueta hierro fundido, totalmente instalado	ud	0,00717	365,11 €	2,62 €	0,415	
	Montante de agua fría polipropileno 25 mm. incuso aislamiento coquilla	ml	0,14909	15,62 €	2,33 €	0,370	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada de aparatos de cocina	ud	0,00717	144,18 €	1,03 €	0,164	
	Distribución interior agua fría y caliente cocina	ud	0,00717	277,25 €	1,99 €	0,315	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos aseo	ud	0,00717	183,66 €	1,32 €	0,209	
	Distribución interior agua fría, caliente aseo	ud	0,00717	394,52 €	2,83 €	0,449	
	Bañera 1,20, lavabo, inoro"Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,00717	476,37 €	3,41 €	0,542	
	Pequeña y gran evacuación insonorizada aparatos baño	ud	0,01434	312,88 €	4,49 €	0,712	
	Distribución interior agua fría y caliente baño	ud	0,01434	501,81 €	7,19 €	1,142	
	Bañera 1,70, lavabo, inodoro, bidé, "Dama"grifería monomando Victoria Plus	ud	0,01434	603,77 €	8,66 €	1,374	
	Ayudas albañilería	ud	0,00717	475,11 €	3,41 €	0,541	
Total capítulo de fontanería por m² construido					39,27 €	6,233	
Calefacción y agua caliente individual	Acometida y armario regulación y contador	ud	0,00717	1.826,95 €	13,10 €	2,079	
	Chimenea acero inoxidable D=125 mm.	ml	0,07383	12,27 €	0,91 €	0,144	
	Caldera totalmente instalada, incluso termostato ambiente, conducto acople	ud	0,00717	2.005,54 €	14,38 €	2,282	
	Circuito interior monotubular tubería calorifugada acero dulce D= 18 mm	ud	0,70504	16,09 €	11,34 €	1,801	
	Radiadores panel de acero incluso pintura	ud	0,08942	162,26 €	14,51 €	2,303	
	Ayudas de albañilería	ud	0,00717	185,04 €	1,33 €	0,211	
Total capítulo de calefacción y agua caliente por m² construido					55,56 €	8,818	
Energía solar	Equipo de energía solar por vivienda unifamiliar de colector solar de 2 m² y acumulador 160 ltr	ud	0,00717	2.299,91 €	16,49 €	2,617	
	Circuito primario para equipo de energía solar pora vivienda unifamiliar	ud	0,00717	793,13 €	5,69 €	0,902	
	Total capítulo de energía solar por m² construido					22,17 €	3,519
Electricidad	Unidad de contador en caja	ud	0,00551	77,43 €	0,43 €	0,068	
	Acometida a vivienda 2x16+1x16 electrificación media 5 kw	ml	0,13112	10,99 €	1,44 €	0,229	
	Cuadro de protección electrificación alta 5Kw 5 circuitos	ud	0,00717	212,38 €	1,52 €	0,242	
	Circuitos interiores vivienda (5 circuitos)	ud	0,00717	361,30 €	2,59 €	0,411	
	Puntos de luz, tomas de energía de tipo medio en vivienda	ud	0,00717	1.379,15 €	9,89 €	1,569	
	Portero automático, 2 puntos	ud	0,00717	249,71 €	1,79 €	0,284	
	Circuito equipotencial y red de toma tierra	ud	0,00551	355,42 €	1,96 €	0,311	
	Instalación de pararrayos, montado e instalado para un nivel de protección 3	ud	0,00551	3.251,07 €	17,91 €	2,843	
	Apertura y cierre de rozas albañilería	ud	0,00717	440,47 €	3,16 €	0,501	
	Total capítulo de electricidad por m² construido					40,68 €	6,458
Telecomunica.  11 Tubos	Arqueta telecomunicaciones dimensiones 800x700x820 hormigón	ud	0,00119	370,76 €	0,44 €	0,070	
	Canalización externa teleco. 10 m, 8 tubos PVC D=63 mm,	ml	0,01195	60,16 €	0,72 €	0,114	
	Canalización de enlace inferior formada por 8 tubos PVC D=40 mm.	ml	0,02031	11,19 €	0,23 €	0,036	
	Canalización de enlace superior formada por 4 tubos PVC D=40 mm.	ud	0,01195	7,41 €	0,09 €	0,014	
	Registro canalización enlace inferior por armario monobloc 70x50x15 cm,	ud	0,00119	131,40 €	0,16 €	0,025	
	Toma de energía de cuarto contadores 2x6+1x6 tubo PVC flexible D=23 mm.	ml	0,01792	6,54 €	0,12 €	0,019	
	Recinto Teleco. único con, cuadro protec, registro TB+RDSI, registro TLCA	ud	0,00119	757,08 €	0,90 €	0,144	
	Equipo captación, amplificación y distribución.	ud	0,00119	1.984,78 €	2,37 €	0,376	
	Canalización principal formada por tubos PVC UNE 53112 D=40 mm.	ml	0,07168	13,76 €	0,99 €	0,157	

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de vivienda unifamiliar tipo por m <sup>2</sup> construido de la misma		Adosado 139,51 m <sup>2</sup>				
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec.uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
3 Tomas ser.	Canalización principal canaleta 40x110 mm PVC,tabique separador 3 posi.	ml	0,07168	13,68 €	0,98 €	0,156
	Canalización principal canaleta 60x90 mm PVC,tabique separador 2 posi.	ml	0,07168	12,22 €	0,88 €	0,139
	Registro secundario dimensiones 45x45x15 cm, derivador EMC, regleta 5P	ud	0,00060	131,61 €	0,08 €	0,012
	Registros terminación red, 1 TB+RDSI de 10x17x4 cm, 2 para RTV y TLCA	ud	0,00717	95,70 €	0,69 €	0,109
	Tomas teléfono TB+RDSI, TV/FM-FI, cajas TLCA.	ud	0,02150	115,13 €	2,48 €	0,393
	Ayudas albañilería instalación telecomunicaciones por vivienda	ud	0,00717	139,88 €	1,00 €	0,159
	Total capítulo de telecomunicaciones por m <sup>2</sup> construido					12,11 €
Pintura	Gotelé al temple en paredes	m <sup>2</sup>	1,92275	1,84 €	3,54 €	0,563
	Gotelé al temple en techos	m <sup>2</sup>	0,67692	1,84 €	1,25 €	0,198
	Plástico techos cocina y baños	m <sup>2</sup>	0,18289	3,55 €	0,65 €	0,103
	Total capítulo de pintura por m <sup>2</sup> construido				5,44 €	0,864
Seguridad y salud	Seguridad y salud de obra	m <sup>2</sup>	1,00000	6,69 €	6,69 €	1,062
	Total capítulo de seguridad y salud m <sup>2</sup> construido				6,69 €	1,062
	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . construido de unifamiliar tipo			139,51 m <sup>2</sup>	630,00 €	100,00

Anexo de Valoración

4.2 Costes de mercado del proceso inmobiliario del suelo y la construcción

4.2.1 Zonas de valor 01HA, 02UU, 03DD, RG, RE, PT y PP

Coste del proceso inmobiliario	Zona de valor			
	01HA - 02UU - 03DD - RG - RE - PT - PP			
	Vivienda		Bajera	
	Coste suelo.	Coste const.	Coste suelo.	Coste const.
<b>1.0 SUELO</b>				
1.1 Repercusión del suelo urbanizado (Vr)	1,0000 Vr		1,0000 Vr	
1.2 Arancel Notario escritura compra	0,0051 Vr		0,0051 Vr	
1.3 Arancel Registro escritura compra	0,0020 Vr		0,0020 Vr	
1.4 Actos Jurídicos Doc. transmisión	0,0050 Vr		0,0050 Vr	
1.5 Contribución Urbana (Bonificación del 90%)	0,0010 Vr		0,0010 Vr	
1.6 Plusvalía municipal venta vivi. (80% del valor real)	0,0180 Vr		0,0180 Vr	
<b>1.0 TOTAL SUELO</b>	<b>1,0300 Vr</b>		<b>1,0300 Vr</b>	
<b>2.0 CONSTRUCCION</b>				
2.1 Ejecución material (Em)		1,0000 Em		1,0000 Em
2.2 Beneficio industrial del coste ejecucion material		0,1000 Em		0,1000 Em
2.3 Honorarios Proyecto y Dirección		0,0845 Em		0,0845 Em
2.4 Honorarios Proyecto y Dir. Seguridad y Prev		0,0012 Em		0,0012 Em
2.5 Estudio geotécnico del suelo		0,0023 Em		0,0023 Em
2.6 Impuesto sobre construcciones		0,0467 Em		0,0467 Em
2.7 Tasa Licencia de obras		0,0050 Em		0,0050 Em
2.8 Tasa vallado		0,0017 Em		0,0017 Em
2.9 Tasa Licencia de primera ocupación		0,0007 Em		0,0007 Em
2.10 Seguro Garantía Decen. 0'65% de 2.1 a 2.6		0,0081 Em		0,0081 Em
2.11 Organismo Técnico Control 0'4% (2.1 a 2.6)		0,0050 Em		0,0050 Em
2.12 Obra Nueva Actos Jurí. Doc. 0'05%		0,0050 Em		0,0050 Em
2.13 Obra Nueva Arancel Notario		0,0021 Em		0,0021 Em
2.14 Obra Nueva Arancel Registro		0,0010 Em		0,0010 Em
<b>2.0 TOTAL CONSTRUCCION</b>		<b>1,2600 Em</b>		<b>1,2600 Em</b>
<b>3.0 PROMOCION</b>				
3.1 Tasación previa préstamo hipotecario	0,0012 Vr	0,0014 Em	0,0012 Vr	0,0014 Em
3.2 Comi. Apert. Hipo. 0'5% sobre 80 % venta 4.0	0,0069 Vr	0,0084 Em	0,0069 Vr	0,0084 Em
3.3 Actos Jurídicos Docu. Hipoteca 0'5%	0,0069 Vr	0,0084 Em	0,0069 Vr	0,0084 Em
3.4 Arancel Notario préstamo hipotecario	0,0006 Vr	0,0006 Em	0,0006 Vr	0,0006 Em
3.5 Arancel Registro préstamo hipotecario	0,0009 Vr	0,0009 Em	0,0009 Vr	0,0009 Em
3.6 Gastos generales promoción	0,0269 Vr	0,0328 Em	0,0269 Vr	0,0328 Em
3.7 Impuesto de actividades económicas	0,0022 Vr	0,0022 Em	0,0022 Vr	0,0022 Em
3.8 Aval de viviendas vendidas	0,0024 Vr	0,0029 Em	0,0024 Vr	0,0029 Em
3.9 Gastos financieros	0,0403 Vr	0,0492 Em	0,0403 Vr	0,0492 Em
3.10 Impuesto de sociedades	0,0056 Vr	0,0068 Em	0,0056 Vr	0,0068 Em
3.11 Beneficio de la promoción	0,0224 Vr	0,0273 Em	0,0224 Vr	0,0273 Em
<b>3.0 TOTAL PROMOCION</b>	<b>0,1200 Vr</b>	<b>0,1400 Em</b>	<b>0,1200 Vr</b>	<b>0,1400 Em</b>
<b>4.0 VALOR VENTA M2 CONSTRUIDO</b>	<b>1,1500 Vr</b>	<b>1,4000 Em</b>	<b>1,1500 Vr</b>	<b>1,4000 Em</b>

### 4.3 Costes de mercado de la urbanización

#### 4.3.1 Coste de urbanización en zona de valor 01 y 02

El coste de ejecución material para la urbanización que se desarrolle en esta zona de valor es de 36,00 €/m<sup>2</sup>, de acuerdo con el tipo de unidad de ejecución cuyas características se expresan a continuación:

Características generales de la urbanización										
Entidad de población	Unidad ejecución	Superficie				Ancho calles	Número viviendas	Edificabilidad (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Coste urbanización espacio público	Coste urbanización bruto
		Unidad	Parcelas privadas	Viales	Zonas verdes					
Arraiza	S-01	10.311,00	5.624,00	3.572,07	1.114,93	8	21	0,43	89,00	40,46
Arraiza	S-02	4.280,00	2.352,00	1.364,00	564,00	8	09	0,43	86,46	38,95
Arraiza	S-03	2.882,00	1.612,00	804,00	466,00	8	06	0,43	81,11	35,74
Arraiza	S-04	6.598,00	3.449,00	2.496,00	653,00	8	13	0,44	92,22	44,01
Arraiza	S-05	7.543,00	3.764,00	3.108,00	671,00	8	15	0,44	93,95	47,07
Ubani	S-01	16.136,00	6.883,00	6.843,00	2.410,00	8	25	0,50	87,47	50,16
Ubani	S-02	9.897,00	4.241,00	3.787,60	1.868,40	8	16	0,49	81,23	46,42
Ubani	S-03	3.325,00	1.374,00	1.190,00	761,00	8	05	0,50	76,55	44,92
<b>Medias</b>		<b>7.621,50</b>	<b>3.662,38</b>	<b>2.895,58</b>	<b>1.063,54</b>	<b>8</b>	<b>14</b>	<b>0,46</b>	<b>87,00</b>	<b>45,00</b>

El coste de ejecución material de la urbanización de suelo bruto, para una unidad con un desarrollo de vivienda unifamiliar de acuerdo a las cuantías y calidades que a continuación se describen, es el siguiente:

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Unid.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
Movimiento de tierras	Desmontes y cajeados a cielo abierto de tierras blandas sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,73950	2,59 €	1,91 €	5,54
	Desmontes y cajeados a cielo abierto tierras duras con transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,11050	10,23 €	1,13 €	3,27
	Terraplén con aporte de tierras de la excavación compactadas	m <sup>3</sup>	0,450000	1,97 €	0,89 €	2,57
	Total capítulo movimiento de tierras por m <sup>2</sup>				3,93 €	11,39
Drenajes	Tubo de drenaje perforado D=160	ml	0,00119	20,56 €	0,02 €	0,07
	Tubo de drenaje perforado D=200	ml	0,01292	25,13 €	0,32 €	0,94
	Aridos filtrantes	m <sup>3</sup>	0,00184	18,77 €	0,03 €	0,10
	Total capítulo drenajes por m <sup>2</sup> .				0,38 €	1,11
Saneamiento de pluviales y fecales 0,30 ml diametro	Excavación de tierras blandas en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,07258	3,29 €	0,24 €	0,69
	Excavación de tierras duras en zanjas de instalaciones sin transporte a vertedero	m <sup>3</sup>	0,04839	12,59 €	0,61 €	1,77
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m <sup>3</sup>	0,08281	1,97 €	0,16 €	0,47
	Tubería PVC D=200 mm. acometidas	ml	0,03833	20,97 €	0,80 €	2,33
	Colector PVC D=300 mm recogida pluviales	ml	0,01900	34,91 €	0,66 €	1,92
	Colector hormigón centrifugado estanco fecales	ml	0,01773	38,84 €	0,69 €	2,00
	Pozo de registro D=100 cm y H=250 cm	ud	0,00148	973,05 €	1,44 €	4,17
	Sumidero sifónico horm. pref. 123/81/87.	ud	0,00149	205,78 €	0,31 €	0,89
	Acometida a colector	ud	0,00276	74,17 €	0,20 €	0,59
	Total capítulo saneamiento de pluviales y fecales por m <sup>2</sup> .				5,12 €	14,82
Distribución de agua	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tierras	m <sup>3</sup>	0,02007	3,29 €	0,07 €	0,19
	Excavación en zanjas y pozos instalación agua en tufas	m <sup>3</sup>	0,00860	12,59 €	0,11 €	0,31
	Relleno tierras compactadas en zanjas y pozos instalación agua	m <sup>3</sup>	0,02126	1,97 €	0,04 €	0,12
	Tubería fundición nodular de D=100 mm, incluso arena recubrimiento	ml	0,03356	39,12 €	1,31 €	3,80
	Tubería fundición nodular D=300 mm.	ml	0,00048	107,09 €	0,05 €	0,15
	Tubería fundición nodular D=200 mm.	ml	0,00048	68,81 €	0,03 €	0,10
	Válvula de compuerta con bridas para diámetro medio, cuerpo y tapa fundición nodular	ud	0,00188	382,81 €	0,72 €	2,09
	Arqueta registro hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00188	366,01 €	0,69 €	1,99
	Hidrante incendios hierro fund. 100 mm.	ud	0,00008	861,14 €	0,07 €	0,20
	Arqueta hidrante hormigón 60/60/120 cm.	ud	0,00008	366,01 €	0,03 €	0,09
	Boca de riego.	ud	0,00023	365,29 €	0,08 €	0,24
	Acometida a edificaciones, toma red, 5 m piletieno, registro, válvulas.	ud	0,00152	374,50 €	0,57 €	1,65
	Total capítulo distribución de agua por m <sup>2</sup> .				3,77 €	10,94
	Distribución de energía eléctrica	Conducción con 4 tubos D=160 mm.	ml	0,05067	39,87 €	2,02 €
Arqueta trococónica tipo IBERDROLA de hormigón prefabricado, 1 m profundidad.		ud	0,00127	348,28 €	0,44 €	1,28
Centro transformación subterráneo IBERDROLA prefabricado de 6,25x3,30x2,65 m		ud	0,000014	28.889,10 €	0,41 €	1,18
Equipamiento de centro de transformación subterráneo completo		ud	0,000014	27.309,67 €	0,38 €	1,11

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de urbanización por m² de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m²	Prec. uni.	Coste m²	%
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x240+1x150 mm2 Al	ml	0,01013	15,17 €	0,15 €	0,45
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 3x150+1x95 mm2 Al	ml	0,02533	11,00 €	0,28 €	0,81
	Línea canalizada con cable RV 0'6/1 KV conductores 2x50 mm2 Al	ml	0,01520	6,81 €	0,10 €	0,30
	Salida subterránea a fachada (1 tubo 3 m), derivación, puesta tierra, conexionado a CGP	ud	0,00180	223,22 €	0,40 €	1,16
	Línea de media tensión con cable DH-Z1 12/20 KV conductores 3x240 mm2 Al	ml	0,01013	37,02 €	0,38 €	1,09
	Conexionado de línea de media tensión.	ud	0,00005	1.202,51 €	0,06 €	0,18
	Total capítulo distribución de energía eléctrica por m².				4,63 €	13,40
Distribución de gas natural	Canalización para tubería de gas natural	ml	0,02736	14,42 €	0,39 €	1,14
	Arqueta para llave de acometida	ud	0,00093	65,63 €	0,06 €	0,18
	Arqueta de seccionamiento D=400 tubo hormigón	ud	0,00007	130,06 €	0,01 €	0,03
	Total capítulo distribución de gas natural por m².				0,46 €	1,35
Telecomunicaciones	Conducción con 2 tubos D=110 mm. en conexión operadores	ml	0,03445	15,90 €	0,55 €	1,59
	Acometidas desde arqueta a base de doble tubo PVC D=40 mm y 11 m lon.	ml	0,00172	23,09 €	0,04 €	0,12
	Arqueta para telefonía tipo D.	ud	0,00025	622,56 €	0,16 €	0,46
	Arqueta para telefonía tipo H.	ud	0,00005	404,13 €	0,02 €	0,05
	Arqueta para telefonía tipo M.	ud	0,00075	116,73 €	0,09 €	0,25
	Armario exterior de poliester prensado 84x63x30 cm y pedestal hormigón 70x35x15 cm	ud	0,00015	565,72 €	0,08 €	0,24
	Total capítulo de canalización telefónica por m².				0,94 €	2,71
Alumbrado público	Conducción con 2 tubos D=110 mm.	ml	0,04674	18,83 €	0,88 €	2,55
	Arqueta hormigón 40/40/65 cm.	ud	0,00140	75,69 €	0,11 €	0,31
	Arqueta hormigón 60/60/80 cm.	ud	0,00034	127,44 €	0,04 €	0,13
	Base farola calle de hormigón 50/50/80 cm.	ud	0,00185	38,75 €	0,07 €	0,21
	Base farola jardín de hormigón 40/40/70 cm.	ud	0,00019	28,07 €	0,01 €	0,02
	Báculo farola H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00185	428,24 €	0,79 €	2,30
	Farola jardín H= 4m luminaria 100 w tipo sencillo.	ud	0,00019	428,24 €	0,08 €	0,23
	Equipo de medida, mando y control de alumbrado para un sector de 100 farolas.	ud	0,00011	1.680,83 €	0,18 €	0,53
	Equipo estático- estabilizador de tensión y reductor de flujo luminoso de 45 KVA,	ud	0,00011	560,28 €	0,06 €	0,18
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x6 mm²	ud	0,03458	3,90 €	0,13 €	0,39
	Cableado cobre RVO 6/1 kw secc. 4x16 mm²	ud	0,01468	8,60 €	0,13 €	0,37
	Total capítulo de alumbrado público por m².				2,48 €	7,20
Riego por aspersión	Excavación en zanjas y pozos instalación riego tierras	m³	0,00336	3,29 €	0,01 €	0,03
	Relleno tierras procedentes de la excavación compactadas en zanjas y pozos de instal.	m³	0,00336	1,97 €	0,01 €	0,02
	Tubería fundición nodular D=150 mm.	ml	0,00014	107,09 €	0,01 €	0,04
	Tubería polietileno baja densidad PN=10 At. D=50mm.	ml	0,02744	7,29 €	0,20 €	0,58
	Electroválvula de paso directo de 2" para riego.	ud	0,00013	144,19 €	0,02 €	0,05
	Aspersor emergente varios arcos 15-20 m	ud	0,00046	43,95 €	0,02 €	0,06
	Difusor para riego tipo emergente, alcance de 2 a 4,5 m.	ud	0,00211	8,44 €	0,02 €	0,05
	Arqueta de alojamiento contador válvulas dimensiones interiores 200x100x160 cm	ud	0,00001	846,82 €	0,00 €	0,01
	Programador de riego de 16 y 24 estaciones, incluso amario de chapa galvanizada.	ud	0,000003	1.517,32 €	0,00 €	0,01
	Conductor de cobre flexible de 2x2,5 m² UNE RV 0'6/1/1 KV, conexionado progamadores	ud	0,017500	1,69 €	0,03 €	0,09
	Elementos accesorios sistema riego 10% anterior	ud	0,100000	0,33 €	0,03 €	0,09
	Total capítulo de riego por aspersión por m².				0,36 €	1,04
Aceras y calzadas	Subbase granular áridos S2 en calzadas y aparcamiento	m³	0,18671	14,49 €	2,71 €	7,84
	Subbase granular todo-uno en aceras	m³	0,06824	14,49 €	0,99 €	2,87
	Base granular áridos ZA40 en calzadas y aparcamiento	m³	0,08639	15,20 €	1,31 €	3,81
	Bordillo de hormigón 25/15/12 en aceras.	ml	0,04459	19,23 €	0,86 €	2,48
	Rigola hormigón 20/15 para bordillo	ml	0,04459	6,94 €	0,31 €	0,90
	Bordillo jardín de hormigón 18/10	ml	0,00763	15,08 €	0,12 €	0,33
	Pavimento de solera de hormigón ruleteado, incluso solera de 12 cm	m²	0,10133	26,44 €	2,68 €	7,76
	Pavimento de hormigón de 15 cm espesor, regleado, vibrado y tratado, en paseo jardines	m²	0,00672	18,17 €	0,12 €	0,35
	Aparcamiento de pavimento asfáltico de igual sección que calzada	m²	0,08811	5,73 €	0,50 €	1,46
	Capa rodadura aglomerado ofítico S12 4cm.	m²	0,14288	5,73 €	0,82 €	2,37
	Total capítulo aceras y calzadas por m².				10,41 €	30,17
Jardinería	Césped en parques y jardines públicos	m²	0,02766	7,40 €	0,20 €	0,59
	Pradera de tierra vegetal en jardines	m²	0,08297	2,63 €	0,22 €	0,63
	Arbolado de altura media tipo Acer Platanides	ud	0,00462	52,87 €	0,24 €	0,71
	Arbustos de porte medio	ud	0,02576	17,00 €	0,44 €	1,27
	Total capítulo de jardinería por m².				1,10 €	3,20
Mobiliario urbano	Banco sencillo tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00012	363,18 €	0,04 €	0,12
	Banco doble tipo Viena de 2 m. de longitud	ud	0,00005	708,07 €	0,04 €	0,11
	Papelería pública D= 310x500 tipo Barcelona92	ud	0,00005	108,32 €	0,01 €	0,02
	Fuente tipo Cantabrico, incluso arqueta e instalación fontanería	ud	0,00001	1.527,80 €	0,02 €	0,06
	Pavimento caucho 100x50x4 cm en amortiguación de caídas en juegos parque infatli	m²	0,00051	42,36 €	0,02 €	0,06
	Parque infatli compuesto por; toboganes, balancines, trepadores, y equilibrios.	ud	0,000003	13.397,87 €	0,03 €	0,10

Anexo de Valoración

Análisis de valoración de urbanización por m <sup>2</sup> de la misma						
Capítulo	Descripción de la unidad	Uni.	Cua. m <sup>2</sup>	Prec. uni.	Coste m <sup>2</sup>	%
	Total capítulo de mobiliario urbano por m <sup>2</sup> .				0,16 €	0,46
Señalización viaria	Señal vertical de tráfico colocada completa	ud	0,00080	171,58 €	0,14 €	0,40
	Pintura reflectante en señalización horizontal	m <sup>2</sup>	0,00633	8,88 €	0,06 €	0,16
	Total capítulo de señalización viaria por m <sup>2</sup> .				0,19 €	0,56
Ensayos de control	Ensayo de compresión probetas hormigón	ud	0,00051	68,72 €	0,03 €	0,10
	Ensayo de flexotracción probetas hormigón	ud	0,00013	118,69 €	0,02 €	0,04
	Ensayo de densidad compactaciones por isótopos	ud	0,00144	24,36 €	0,03 €	0,10
	Ensayos de tierras y varios 25% anteriores	ud	0,25000	0,11 €	0,03 €	0,08
	Total capítulo de ensayos de control por m <sup>2</sup> .				0,11 €	0,33
Derribos y demoliciones	Derribos y demoliciones	m <sup>2</sup>	0,00876	12,56 €	0,11 €	0,32
	Total capítulo de derribos y demoliciones por m <sup>2</sup> .				0,11 €	0,32
Seguridad y salud	Medidas de seguridad y salud	ud	0,0100	34,17 €	0,34 €	0,99
	Total capítulo de seguridad y salud por m <sup>2</sup> .				0,34 €	0,99
1	Total de ejecución material por m <sup>2</sup> . de urbanización				34,50 €	100,00
2	Acometida de agua para la urbanización				0,76 €	2,19
3	Acometida de energía eléctrica para la urbanización				0,74 €	2,14
	Total 1+2+3				36,00 €	104,33

El coste de la urbanización por m<sup>2</sup> de terreno bruto se estima para las zonas de valor 01 y 02 de acuerdo con las características que a continuación se describen:

Movimiento de tierras	4,42 €/m <sup>2</sup>
Saneamiento	5,12 €/m <sup>2</sup>
Distribución de aguas	3,77 €/m <sup>2</sup>
Distribución de energía	4,63 €/m <sup>2</sup>
Otras redes	1,40 €/m <sup>2</sup>
Alumbrado público	2,48 €/m <sup>2</sup>
Calzadas y aceras	12,56 €/m <sup>2</sup>
Jardinería	1,46 €/m <sup>2</sup>
Mobiliario	0,16 €/m <sup>2</sup>
Total ejecución material	36,00 €/m <sup>2</sup>
Beneficio industrial	5,40 €/m <sup>2</sup>
Licencia y honorarios	3,60 €/m <sup>2</sup>
<b>TOTAL.....</b>	<b>45,00 €/m<sup>2</sup></b>

## 5 VALORACIÓN DEL SUELO

### 5.1 Determinación del valor básico de repercusión del suelo urbanizado para los distintos usos constructivos del mismo por zona de valor

Obtenido por el método del valor residual por unidad de superficie como la diferencia entre el valor de mercado y el coste estimado de las construcciones y dividida esta diferencia por el coste del proceso inmobiliario del suelo, aplicando la Norma 23 "Determinación del valor básico de repercusión de cada uso en la zona o polígono fiscal." de las NTGV.

En notación matemática:

$$VR_{i0} = \frac{VM_{i0} - VAC_{i0}}{k_{S i} \times c_{24 jk}}$$

Siendo:

VR<sub>i0</sub> Valor básico de repercusión o valor de repercusión de la parcela tipo en el polígono fiscal i  
 VM<sub>i0</sub> Valor de mercado de de la parcela tipo en el polígono fiscal i

Anexo de Valoración

VAC<sub>i0</sub> Total del valor actual de las construcciones de la parcela tipo del polígono fiscal i, para una antigüedad igual a cero  
 K<sub>Si</sub> Coeficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo en el polígono fiscal i determinado de acuerdo a la norma 21

Zona de valor	Uso predominante	Uso pomenorizado	Tipo edificación	Uso	Kc	Ks	Valor de repercusión del suelo urbanizado €/m2	Código de identificación
01	H	A	Unifamiliar, edificación cerrada	Residencial	1,40	1,15	90,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	34,00	02
02	U	U	Unifamiliar, edificación abierta	Residencial	1,40	1,15	142,00	01
				Resto usos	1,40	1,15	72,00	02
03	D	D	Todas las edificaciones	Resto usos	1,40	1,15	22,00	01
				Almacenaje, agrario e industrial	1,40	1,15	3,00	02

Los valores de repercusión determinados e identificados en el punto anterior mediante la denominación “Código de identificación” para cada una de las zonas de valor, se asignarán a los usos definidos en el capítulo II.1.a) de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, en función de dicho uso y la planta en la que se encuentren ubicados, según la siguiente tabla:

Código	Descripción	Planta Descripción	01HA	02UU	03DD
01	Residencial	Baja	01	01	01
		Semisótano	01	01	01
		Entreplanta	01	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	01	01	01
02	Almacenaje	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
03	Agrario	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
04	Industrial	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
05	Comercial	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
06	Oficina	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
07	Espectáculos	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02

Anexo de Valoración

Uso		Planta	01HA	02UU	03DD
Código	Descripción	Descripción			
08	Deportivo	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
09	Hostelería	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
10	Docente	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
11	Público	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
12	Sanitario	Baja	02	01	01
		Semisótano	02	01	01
		Entreplanta	02	01	01
		Resto de plantas	01	01	01
		Bajo rasante	02	02	02
1330	Singulares (Bajera)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	01	02
		Bajo rasante	02	02	02
13	Singulares (Resto)	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
14	Auxiliares	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02
15	Vías urbanas	Todas	02	02	02
19	Inespecífico	Baja	02	02	02
		Semisótano	02	02	02
		Entreplanta	02	02	02
		Resto de plantas	02	02	02
		Bajo rasante	02	02	02

**5.2 Cálculo y justificación de los coeficientes correctores de los valores básicos de repercusión del suelo urbanizado con rendimientos edificatorios**

**5.2.1 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en piso**

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase “en piso”, según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

## Anexo de Valoración

- $SC_p < 40 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,10$
- $40 \text{ m}^2 < SC_p < 200 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,1563 - 0,0013 \times SC_p$
- $SC_p > 200 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0,89$

Siendo:

$C_{ks}$	Coficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
$SC_p$	Superficie construida privada de la unidad inmobiliaria

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 40,00 m<sup>2</sup>, menor que 200,00 m<sup>2</sup>

$$M_k = Q_z + Q_a + Q_p + Q_s + Q_r;$$

$$M_k = (Q_z + Q_a + Q_p + Q_r) \times Q_s;$$

Siendo

$VM_k$	Valor de mercado estimado de la unidad inmobiliaria k
$Q_z$	Sumando debido a la zona
$Q_a$	Sumando debido al año de construcción en la zona H
$Q_p$	Sumando debido a la planta i, con o sin ascensor
$Q_s$	Sumando debido al tamaño
$Q_r$	Sumando debido a si cuenta o no con reforma.

### 5.2.2 Unidades inmobiliarias de uso residencial, clase en casa

El coeficiente de superficie será de aplicación en unidades inmobiliarias de uso residencial clase “en casa”, según la tabla 10.a. Cuadro de valor tipo para el sistema general de caracterización de las construcciones, de la Resolución 517/2013, de 20 de junio, por la que se modifican los parámetros generales de valoración de los bienes objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra, y se realizará bajo las siguientes condiciones:

- $SC_p < 50 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,08$
- $50 \text{ m}^2 < SC_p < 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 1,1086 - 0,0005 \times SC_p$
- $SC_p > 400 \text{ m}^2$ :  $C_{ks} = 0,90$

Siendo:

$C_{ks}$	Coficiente corrector s del valor de repercusión de la unidad inmobiliaria k
$SC_p$	Superficie construida de la unidad inmobiliaria

Calculados en función de la valoración mediante el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitios en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado de todas las unidades inmobiliarias de uso residencial de las zonas de valoración afectadas, estableciendo las diferencias de valor estimado en función de la modificación de su superficie en el intervalo: mayor que 50,00 m<sup>2</sup>, menor que 400,00 m<sup>2</sup>

$$VM_k = Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_s + Q_g + Q_r;$$

$$VM_k = (Q_m + Q_z + Q_a + Q_c + Q_g + Q_r) \times Q_s;$$

Siendo

$VM_k$	Valor de mercado estimado de la unidad inmobiliaria k
--------	---

Anexo de Valoración

$Q_m$	Sumando debido a la presencia de medianiles
$Q_z$	Sumando debido a la zona.
$Q_a$	Sumando debido al año de construcción.
$Q_c$	Sumando debido a la categoría catastral.
$Q_s$	Sumando debido al tamaño.
$Q_g$	Sumando debido al grado de edificación.
$Q_r$	Sumando debido a si cuenta o no con reforma.

**5.3 Determinación del valor de las unidades inmobiliarias de suelo con rendimientos edificatorios no consolidados y sin urbanizar**

El cálculo del valor de un suelo con aprovechamiento urbanístico potencial y pendiente de urbanizar, se realizará, de acuerdo con la Norma 33 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), deduciendo del valor básico unitario del suelo del recinto los costes de urbanización calculados para la zona de valor, así como las deducciones que le correspondan por la tramitación urbanística necesaria para su desarrollo, según la siguiente expresión:

$$VSNC_{ik} = [(\sum_j VR_{ijk} \times E_{ijk}) - CU_{ik}] \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
$VR_{ijk}$	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$E_{ijk}$	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$CU_{ik}$	coste de urbanización por m <sup>2</sup> aplicable al recinto k del polígono fiscal i
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	es el coeficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$SNC_{ik}$	Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal i.

En aquellos recintos en los que deba deducirse la urbanización, la estimación de dichos costes estará condicionada por su situación urbanística, pudiéndose establecer los siguientes procedimientos:

- Suelo ordenado con urbanización consolidada:

Recintos ubicados en suelo urbano consolidado con carencias de urbanización que se limitan a pequeñas cesiones de suelo urbanizado en cualquiera de sus frentes de fachada o, sin necesidad de efectuar ningún tipo de cesión, pueda condicionarse la concesión de licencia de edificación a completar la urbanización de un determinado frente de fachada.

En el primer caso, los costes de urbanización se calcularán con el mismo método que el establecido para el suelo ordenado bruto, en el segundo caso se aplicarán los coeficientes correctores establecidos en la norma 5.4 de las NTGV.

- Suelo ordenado neto:

Suelos que habiendo cumplido con las obligaciones de desarrollo urbanístico (proyecto de reparcelación) previstas en la normativa municipal, tienen pendiente la urbanización de la zona para su transformación en consolidados por la urbanización.

El coste total de urbanización se repartirá proporcionalmente al aprovechamiento asignado a cada parcela en el proyecto de reparcelación, según la siguiente expresión:

$$CU = \frac{SB \times CU_b \times \%}{SN_p}$$

Siendo:

$CU$	Coste de urbanización unitario.
$SB$	Superficie total de la unidad de actuación.

Anexo de Valoración

$CU_b$	Coste de urbanización bruto del recinto origen.
%	Porcentaje de reparto de cargas establecido en el proyecto de reparcelación
$SN_p$	Superficie neta del recinto.

- Suelo ordenado bruto:

Suelos que para su transformación en consolidados por la urbanización precisan el desarrollo de alguna figura de planeamiento (Unidades de Ejecución).

El coste total de la urbanización se calculará a partir de las determinaciones de la Ponencia de valoración relativas a la unidad de ejecución representativa de la zona de valoración. El coste de urbanización por metro cuadrado de superficie bruta se estimará por medio del coste unitario de urbanización ( $CU_{i0}$ ), si bien cabe, en caso de que sea conocida la superficie neta que debe resultar, modificarlo en función de la misma por medio de la siguiente fórmula:

$$CU_{ij} = CU_{i0} \times \frac{SB_{i0}}{(SB_{i0} - SN_{i0})} \times \frac{(SB_{ij} - SN_{ij})}{SB_{ij}}$$

Siendo:

$CU_{ij}$	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de de suelo a urbanizar j que se encuentra en l polígono fiscal i
$CU_{i0}$	Coste de urbanización por m <sup>2</sup> de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i fijado de acuerdo a la norma 22
$SB_{i0}$	Superficie bruta de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i
$SN_{i0}$	Superficie neta de la unidad de ejecución representativa del polígono fiscal i
$SB_{ij}$	Superficie total de las parcelas originales
$SN_{ij}$	Superficie total de las parcelas resultantes

- Suelo con aprovechamiento tipo:

Suelos para los que el documento de valoración establece una edificabilidad homogeneizada, sin identificar la ubicación de los usos posibles en la zona, y que para su transformación en consolidados por la urbanización precisan el desarrollo de alguna figura de planeamiento.

El coste de urbanización de un recinto será el establecido por la Ponencia de Valoración para cada zona de valoración con delimitación gráfica como coste de urbanización bruto.

**5.4 Determinación del valor del suelo no consolidado urbanizado en las unidades inmobiliarias sin consolidar o parcialmente consolidadas**

El cálculo del valor de un suelo con aprovechamiento urbanístico potencial, pero no consolidado por construcciones se realizará como producto del valor del suelo por unidad de superficie, obtenido como suma de los productos del valor de repercusión unitario de cada uso y la edificabilidad determinada para ese uso en el recinto, por los coeficientes correctores a que se refieren las Normas 5 y 082 y la superficie del suelo, según la siguiente expresión:

$$VSNC_{ik} = \left( \sum_j VR_{ijk} \times E_{ijk} \right) \times c05_k \times c082_k \times SNC_{ik}$$

Siendo:

$VSNC_{ik}$	Valor del suelo no consolidado del recinto k del polígono i
$VR_{ijk}$	Valor de repercusión para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$E_{ijk}$	Edificabilidad para el uso j del recinto k del polígono fiscal i
$c082_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad de suelo k, de acuerdo a la Norma 8.2.
$c05_k$	Coefficiente corrector total derivado de las características del recinto k, de acuerdo a la Norma 5
$SNC_{ik}$	Superficie no consolidada del recinto k del polígono fiscal i

## Anexo de Valoración

En recintos libres de construcciones que consolidan, es decir, recintos que cuentan con espacios libres de construcciones donde se produce un incremento de valor derivado de la existencia de dicha superficie de suelo que, sin aportar un mayor aprovechamiento urbanístico, ofrece la posibilidad de otros usos no constructivos, al valor del suelo no consolidado se sumará el valor del suelo libre potencialmente. Este valor podrá aplicarse también a los recintos incluidos en ese ámbito, carentes de construcción y cuya edificabilidad sea igual a cero.

### 5.5 Determinación del valor del suelo libre consolidado

De acuerdo a lo establecido en la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante la Orden Foral 133/2013, de 15 de abril), el valor por metro cuadrado asignable al suelo libre consolidado de los recintos dotados de construcciones o al suelo libre potencialmente consolidado en recintos con aprovechamiento urbanístico potencial pero libres de construcción, será el que se muestra en la siguiente tabla por zona de valor, que se ha obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante, a excepción de las zonas de valor de alta densidad de edificación donde es posible ocupar toda la parcela (Zonas de valor 01, 02, 03 y 04), industrial y comercial en las que es igual a cero

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Valor suelo libre consolidado
01	90,00 €/m <sup>2</sup>	20%	18,00 €/m <sup>2</sup>
02	142,00 €/m <sup>2</sup>	20%	28,00 €/m <sup>2</sup>
03	22,00 €/m <sup>2</sup>	15%	3,00 €/m <sup>2</sup>

### 5.6 Valoración del suelo con rendimientos agrícolas por método de valores estadísticos

Para la valoración de terrenos tipificados en el Registro de la Riqueza Territorial de acuerdo a su potencial aprovechamiento agroforestal, la Ponencia de Valoración establece el método de comparación con el valor de mercado mediante la utilización de modelos estadísticos correspondientes a su ámbito de actuación de entre los aprobados en la tabla 13 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado, puesto que entiende que los valores de mercado aportados si se adecuan a dicho modelo.

El citado Decreto Foral, en su artículo 10, determina que para la aplicación del modelo para suelos en atención a su aprovechamiento agroforestal, se considerará que un suelo presenta un potencial aprovechamiento agroforestal cuando esté caracterizado en el Registro de la Riqueza Territorial mediante los códigos de tipo de aprovechamiento primario 1 (regadío), 2 (secano), 3 (forestal-pastos), 4 (improductivo) ó 6 (único).

En la aplicación del modelo para suelos en atención a su potencial aprovechamiento agroforestal se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Superficie de cálculo: Se utilizará como superficie de cálculo la superficie de la parcela o, en su caso, subparcela que figure en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra.
2. Obtención del valor unitario: El valor unitario depende del municipio en que radique el bien y de su clasificación catastral (tipo y clase) y se encuentra en las Tablas 13-001 a 13-004, y 13-006 (euros por hectárea). En las parcelas cuya clase no sea un número entero, el valor por unidad de superficie

## Anexo de Valoración

se obtendrá intrapolando entre las clases enteras inmediatamente inferior y superior, de la siguiente forma:

$$\text{Valor unitario} = V_i + (V_s - V_i) \times (C_i - C)$$

Donde:

C	Es la clase de la parcela a valorar
C <sub>i</sub>	Es la clase entera inmediatamente peor
V <sub>i</sub>	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente peor
V <sub>s</sub>	Es el valor por unidad de superficie de la clase inmediatamente mejor

3. Obtención del valor total: El valor total del suelo por su aprovechamiento primario se calculará multiplicando la superficie de cálculo por el valor unitario correspondiente

## 6 VALOR REGISTRAL

### 6.1 Determinación del valor catastral de los bienes inmuebles

El cálculo del valor catastral por el método aditivo del valor de las unidades inmobiliarias acogidas al Sistema General de Caracterización de Construcciones y que se ven afectadas por repercusión de suelo o que participan en algún elemento común afectado por repercusión de suelo, se llevará a cabo como producto de la suma del valor actual de la construcción y del valor de repercusión del uso al que se adscribe la unidad a valorar en el recinto en que se encuentra VSC<sub>ijk</sub>, de acuerdo a las especificaciones del punto 6.5, por los coeficientes correctores que resulten de la aplicación de la Norma 8.2.

$$VU_u = \left[ VAC_l + VR_{ijk} \times Ks_{ik} \times \left( SCC_l + \sum_m f_{lm} \times SCC_m \right) \right] \times c082_k$$

Siendo:

VU <sub>ijkl</sub>	Valor de la unidad inmobiliaria l, del uso constructivo k, que se encuentra en el recinto j de la zona de valor i
VAC <sub>l</sub>	Valor Actual de Construcción de la unidad inmobiliaria l
VR <sub>ijk</sub>	Valor de repercusión por metro cuadrado construido del uso k en el recinto j de la zona de valor i
Ks <sub>ik</sub>	Coefficiente del coste del proceso inmobiliario del suelo para el uso k en la zona de valor i
SCC <sub>l</sub>	Superficie construida de cálculo para la unidad inmobiliaria l
f <sub>lm</sub>	Coefficiente de participación de la unidad l en el elemento común afectado por repercusión m
SCC <sub>m</sub>	Superficie construida de cálculo para el elemento común afectado por repercusión m
c082 <sub>k</sub>	Coefficiente corrector total derivado de las características de la unidad l, de acuerdo a la Norma 8.2

Al valor así obtenido para la unidad se le añadirá, en su caso, el producto de su coeficiente de finca f<sub>10</sub> por la suma del valor del suelo no consolidado del recinto y del valor del suelo libre consolidado a que se refiere la Norma 26 de las NTGV (modificada mediante Orden Foral 133/2013, de 15 de abril).

### 6.2 Determinación y justificación de los coeficientes correctores del valor catastral

A efectos de cálculo del valor registral por el método aditivo al valor final resultante de sumar el valor actual de la construcción y el valor de repercusión del suelo se podrán aplicar los siguientes coeficientes correctores.

## Anexo de Valoración

a) El coeficiente de depreciación funcional, que se aplicará a unidades cuyo diseño o instalaciones resultan inadecuados a la función para la que originalmente se construyeron, bien porque haber quedado obsoletos o bien por no haberse completado su construcción.

b) El coeficiente de interioridad, que se aplicará a unidades inmobiliarias de uso residencial y locales en planta baja que, formando parte de edificaciones cerradas, abran todos sus huecos de luces a patios interiores. Podrá diferenciarse entre unidades en las que todos los huecos den a patios de parcela y aquéllas en las que haya huecos a patios de manzana. En caso de que tengan algún hueco a la vía pública, se considerarán unidades exteriores y no será de aplicación el coeficiente.

c) El coeficiente de apreciación o depreciación económica, que se utilizará para adecuar los resultados obtenidos por aplicación de las normas precedentes a una realidad del mercado inmobiliario diferente, siempre que ésta sea conocida y contrastada.

Dicha adecuación se realizará evaluando, en zonas determinadas y concretas a delimitar según tipologías o usos de edificación, tanto supuestos de sobreprecio en el producto inmobiliario, originado por razones contrastadas de alta demanda en el mercado, de inexistencia de otro producto similar o de alta calidad en las características constructivas, como de bajo precio por falta de mercado y caída en desuso.

Este coeficiente podrá ser aplicado para atender a distintas situaciones de mercado dentro de un mismo inmueble, como pudiera ser el incremento de valor derivado de la existencia en áticos y en construcciones escalonadas con terrazas de uso privado que integren una vivienda o local. Será compatible con cualquier otro coeficiente aplicable al inmueble en cuestión.

Las cuantías y forma de cálculo correspondientes a los citados coeficientes correctores son las recogidas capítulo IV, punto 2, de los parámetros generales de valoración.

### 6.3 Análisis estadístico del valor catastral con la muestra de mercado por cada zona de valor

#### 6.3.1 Zona de valor 01. Casco Histórico de Arraiza, Ubani y Zabalza

##### 6.3.1.1 Parcela tipo 01HA. Comparación de valores de casas

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HA en la zona de valor 01 de Zabalza, compuesta por 2 elementos de las 98 casas que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Viviendas unifamiliares							
Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
26200003	94,00	81,74	94,00	80.555,36 €	37.288,10 €	63.577,52 €	109.599,30 €
26200072	101,00	100,87	116,00	123.904,24 €	39.353,23 €	72.882,67 €	121.347,60 €
<b>Medias</b>	<b>97,50</b>	<b>91,30</b>	<b>105,00</b>	<b>102.229,80 €</b>	<b>38.320,67 €</b>	<b>68.230,09 €</b>	<b>115.473,45 €</b>
<b>Mediana</b>				<b>102.229,80 €</b>	<b>38.320,67 €</b>	<b>68.230,09 €</b>	<b>115.473,45 €</b>

### 6.3.1.2 Parcela tipo 01HA. Comparación de valores de pisos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HA en la zona de valor 01 de Zabalza, compuesta por 4 elementos de los 14 pisos que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado (sin garaje o trastero)	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Util	Construida privada	Construida				
26200034	115,70	134,21	150,37	134.828,19 €	43.116,32 €	85.868,40 €	46.973,50 €
26200028	94,95	110,14	132,41	87.786,70 €	38.303,80 €	76.575,85 €	46.258,80 €
26200032	104,62	121,36	145,91	106.545,64 €	42.208,09 €	84.230,53 €	42.476,00 €
<b>Medias</b>	<b>107,99</b>	<b>125,27</b>	<b>145,06</b>	<b>105.049,69 €</b>	<b>41.769,14 €</b>	<b>83.301,41 €</b>	<b>45.770,20 €</b>

### 6.3.1.3 Comparación de valores de suelos

La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 01HA en la zona de valor 01 de Zabalza, compuesta por 6 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores:

Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
26200011	233,50 m2	86,40	126,09	35.803,16 €	21.267,18 €	16.990,05 €	153,33 €/m2	91,08 €/m2	72,76 €/m2
26200012	222,60 m2	84,59	126,88	35.803,16 €	20.732,96 €	16.810,35 €	160,84 €/m2	93,14 €/m2	75,52 €/m2
26200013	246,80 m2	86,38	125,87	35.803,16 €	21.377,82 €	17.210,67 €	145,07 €/m2	86,62 €/m2	69,74 €/m2
20201722	187,31 m2	65,56	346,52	83.162,77 €	36.901,94 €	33.844,53 €	443,98 €/m2	197,01 €/m2	180,69 €/m2
26200014	176,20 m2	158,58	193,82	35.803,16 €	28.066,90 €	23.527,51 €	203,20 €/m2	159,29 €/m2	133,53 €/m2
<b>Medias</b>	<b>223,75 m2</b>	<b>94,52</b>	<b>174,36</b>	<b>40.776,57 €</b>	<b>25.597,06 €</b>	<b>21.032,33 €</b>	<b>195,44 €/m2</b>	<b>119,76 €/m2</b>	<b>99,46 €/m2</b>
<b>Mediana</b>							<b>157,09 €/m2</b>	<b>92,27 €/m2</b>	<b>74,14 €/m2</b>

### 6.3.2 Zona de valor 02. Ensanches residenciales con vivienda unifamiliar en edificio aislado o pareado

#### 6.3.2.1 Parcela tipo 02UU. Comparación de valores de casas

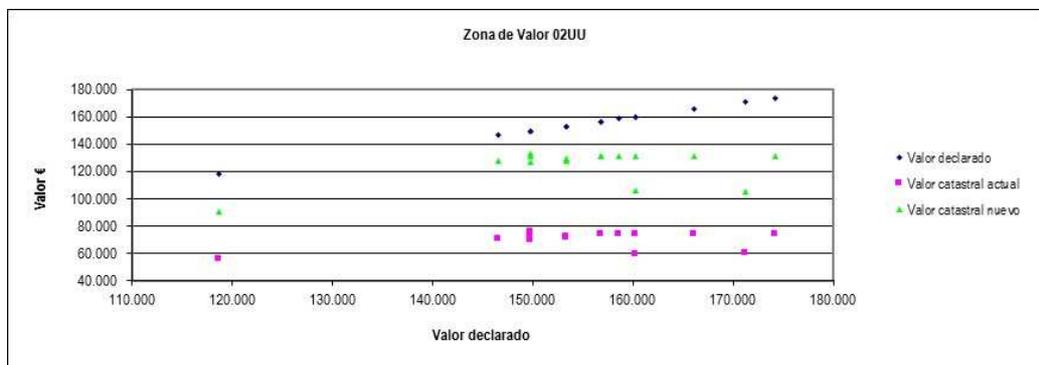
La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02UU en la zona de valor 02 de Zabalza, compuesta por 15 elementos de las 46 casas que componen el total, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores, y la valoración realizada según las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de

Anexo de Valoración

17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

Código de identificación	Superficies			Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor modelos estadísticos
	Parcela	Vivienda					
		Util	Construida				
26200006	150,00	113,39	130,40	160.228,50 €	59.037,05 €	106.254,53 €	160.457,40 €
26200008	396,30	117,57	135,20	118.655,70 €	56.035,31 €	90.394,54 €	154.364,60 €
26200048	126,00	119,10	136,96	171.258,00 €	60.193,84 €	105.243,33 €	151.556,39 €
26200052	229,90	118,41	136,17	146.565,00 €	70.610,42 €	127.523,48 €	177.348,89 €
26200053	233,50	118,41	136,17	153.325,40 €	71.202,46 €	128.197,92 €	177.764,20 €
26200054	239,60	118,41	136,17	153.325,40 €	72.200,54 €	129.312,75 €	179.034,11 €
26200055	248,10	118,41	136,17	166.091,57 €	73.591,31 €	130.873,33 €	180.337,95 €
26200056	258,70	118,41	136,17	149.840,73 €	75.325,09 €	132.816,15 €	181.671,75 €
26200058	226,00	118,41	136,17	149.840,73 €	69.964,75 €	126.794,75 €	176.935,57 €
26200062	250,70	118,41	136,17	160.294,73 €	74.013,86 €	131.351,12 €	180.337,95 €
26200063	250,70	118,41	136,17	174.227,39 €	74.013,86 €	131.349,45 €	180.337,95 €
26200064	250,70	118,41	136,17	158.669,12 €	74.013,86 €	131.352,78 €	180.337,95 €
26200065	250,70	118,41	136,17	156.810,06 €	74.013,81 €	131.349,31 €	180.337,95 €
26200067	250,70	118,41	136,17	156.810,06 €	74.013,91 €	131.351,26 €	180.337,95 €
26200068	250,90	118,41	136,17	149.840,73 €	74.046,45 €	131.379,13 €	180.337,95 €
<b>Medias</b>	<b>240,83</b>	<b>118,06</b>	<b>135,77</b>	<b>155.052,21 €</b>	<b>70.151,77 €</b>	<b>124.369,59 €</b>	<b>174.766,57 €</b>
<b>Mediana</b>				<b>156.810,06 €</b>	<b>73.591,31 €</b>	<b>130.873,33 €</b>	<b>180.337,95 €</b>

De la aplicación de los parámetros definidos en el presente documento y las características recogidas en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para todas las unidades inmobiliarias de la muestra, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



6.3.2.2 Comparación de valores de suelos

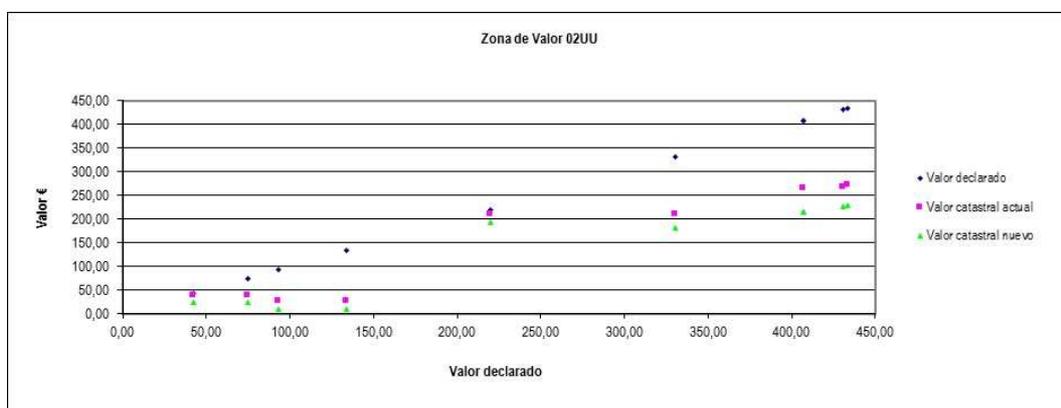
La muestra de mercado obtenida para la parcela tipo 02UU en la zona de valor 02 de Zabalza, compuesta por 11 elementos de suelo, presenta los siguientes valores estimados para cada muestra mediante el método aditivo, tanto el valor catastral actual como el que resulta de aplicar las nuevas determinaciones recogidas en la normativa actualmente en vigor y los nuevos datos de valoración establecidos en los puntos anteriores:

Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
26200001	837,00 m2	75,33	200,88	35.438,68 €	31.404,24 €	20.842,47 €	42,34 €/m2	37,52 €/m2	24,90 €/m2
26200002	837,00 m2	75,33	200,88	62.724,02 €	31.404,24 €	20.842,47 €	74,94 €/m2	37,52 €/m2	24,90 €/m2
26200038	898,00 m2	107,76	296,34	83.782,80 €	23.428,82 €	8.270,02 €	93,30 €/m2	26,09 €/m2	9,21 €/m2

Anexo de Valoración

Suelos									
Código de identificación	Superficie parcela	Superficies edificables		Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo	Valor por m2		
		Planta baja	Plantas elevadas				Valor declarado actualizado	Valor catastral actual	Valor catastral nuevo
26200039	898,00 m2	107,76	296,34	120.152,00 €	23.428,82 €	8.270,02 €	133,80 €/m2	26,09 €/m2	9,21 €/m2
26200041	126,00 m2	30,24	143,64	27.730,89 €	26.351,64 €	24.303,19 €	220,09 €/m2	209,14 €/m2	192,88 €/m2
26200042	98,00 m2	20,58	130,34	39.891,80 €	26.035,66 €	21.144,48 €	407,06 €/m2	265,67 €/m2	215,76 €/m2
26200043	98,00 m2	20,58	130,34	39.891,80 €	26.035,66 €	21.144,48 €	407,06 €/m2	265,67 €/m2	215,76 €/m2
26200044	98,00 m2	20,58	130,34	39.891,80 €	26.035,66 €	21.144,48 €	407,06 €/m2	265,67 €/m2	215,76 €/m2
26200045	96,00 m2	21,12	136,32	41.615,20 €	26.064,96 €	21.903,90 €	433,49 €/m2	271,51 €/m2	228,17 €/m2
26200046	97,30 m2	21,41	137,19	41.921,55 €	26.082,24 €	22.073,40 €	430,85 €/m2	268,06 €/m2	226,86 €/m2
26200047	126,00 m2	21,42	136,08	41.631,06 €	26.351,64 €	22.743,99 €	330,41 €/m2	209,14 €/m2	180,51 €/m2
<b>Medias</b>	<b>382,66 m2</b>	<b>47,46</b>	<b>176,24</b>	<b>52.242,87 €</b>	<b>26.602,14 €</b>	<b>19.334,81 €</b>	<b>270,94 €/m2</b>	<b>171,10 €/m2</b>	<b>140,36 €/m2</b>
<b>Mediana</b>							<b>330,41 €/m2</b>	<b>209,14 €/m2</b>	<b>192,88 €/m2</b>

De la aplicación de los parámetros definidos en el presente documento y las características recogidas en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra para todas las unidades inmobiliarias de la muestra, se obtiene la distribución de valores recogida en el siguiente gráfico:



**6.3.3 Zonas con aprovechamiento agroforestal**

**6.3.3.1 Tipo regadío (01), seco (02) y forestal-pastos (03)**

Careciendo de muestra de mercado fiable para la zona de valor con aprovechamiento agroforestal y, de acuerdo con el criterio del Ayuntamiento, se establece como método de valoración el definido en las disposiciones recogidas en el Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento para la valoración de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado de determinados bienes inmuebles sitos en la Comunidad Foral de Navarra mediante la aplicación del método de comprobación de los precios en el mercado:

**6.3.3.2 Tipo improductivo (04).**

El valor atribuible a las unidades de suelo caracterizadas como de tipo 4 (improductivo) se fija de acuerdo a lo establecido en la tabla 13-004 del Decreto Foral 39/2015, de 17 de junio, por el que se modifica el Decreto Foral 334/2001, de 26 de noviembre, por el que se aprueba el procedimiento de valoración de

## Anexo de Valoración

determinados bienes inmuebles situados en el Comunidad Foral mediante la aplicación del método de comprobación de los precios medios en el mercado en 60,00 €/Ha

### 6.3.3.3 Tipo construcción (05).

El valor atribuible por su aprovechamiento primario a las unidades de suelo en las que no es posible una explotación propia de los sectores agrario o forestal, debido a que se encuentran afectadas por otro tipo de actividad y que, por lo tanto, se hallan caracterizadas como de tipo 5 (afectado por construcción), se fija mediante la asignación de un valor, obtenido como un porcentaje del valor de repercusión del uso predominante de la zona de valor donde se ubiquen dichas unidades inmobiliarias, a cada una de las clases establecidas para dicho tipo y cuyo ámbito coincidirá con la delimitación gráfica fijada para las zonas de valor del municipio, según se recoge en la siguiente tabla:

Zona de valor	Valor de repercusión de uso predominante	% de cálculo	Tipo	Clase	Valor atribuible al suelo tipo 5 (€/m2)
01	90,00 €/m2	20%	Construcción 05	1,00	18,00 €/m2
02	142,00 €/m2	20%		1,00	28,00 €/m2
09	22,00 €/m2	15%		1,00	3,00 €/m2

## 7 VALOR-TIPO DE LAS CONSTRUCCIONES DEL SISTEMA DE CARACTERIZACIÓN LINEAL

### 7.1 Ámbito de aplicación

Tal como determina el apartado 2.A) de la Orden Foral 21/2010, de 22 de febrero, por la que se aprueban determinados sistemas de caracterización de las construcciones inscribibles en el Registro de la Riqueza Territorial, el sistema de caracterización de las Construcciones por Longitud se aplicará a aquellas cuya característica más definitoria de su dimensión y más relacionada con su costo total sea la longitud, mientras que la altura y la anchura, de ser medibles, toman un papel irrelevante o secundario.

Mediante la Resolución 517/2013, de 20 de junio, *por la que se modifican los Parámetros Generales de Valoración de los Bienes inmuebles objeto de inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial de Navarra*, es posible aplicar un método de valoración normalizado, adoptando el tipo inespecífico y aplicando un valor en función del coste real de las obras.

“Para evitar que aun estando claro cuál es el sistema de caracterización que corresponde a un determinado inmueble cuya inscripción en el Registro de la Riqueza Territorial sea conveniente, resulte imposible su inscripción por no ser encuadrable entre los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo, se incluye, para cada sistema de caracterización un **tipo denominado “inespecífico”**, en el que se podrá encuadrar ese inmueble en tanto no se apruebe el tipo al que se debería adscribir, posibilitando así su inscripción y valoración, **con la única condición de que sea conocido su coste de construcción** (o coste de ejecución material en el caso de las unidades del sistema general de construcciones), lo que permitiría calcular el dato básico “coeficiente del coste de construcción”.

Los bienes inmuebles no encuadrables en los tipos recogidos en el correspondiente cuadro de valores tipo afectan a conducciones de gas, líneas eléctricas y oleoductos, que quedarán incluidos en el uso de inespecífico, asignando una modalidad para cada tipo de bien inmueble y una categoría con el coeficiente de valor tipo que se justifica en los apartados siguientes.

## 7.2 Coste de construcción por metro lineal de conducciones de gas.

Los costes de las conducciones de gas se basan en costes de redes de distribución (presión menor o igual que 16 BAR).

El coste de construcción por metro lineal de conducción de gas se establece en: **55 €/ml**.

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de coste de construcción conducciones de Gas: 0,0733\**

*“Dicho coste se traduce en la aprobación de un coeficiente de construcción del sistema de caracterización lineal de 0,0733 entendido como el cociente entre el coste de construcción y el módulo básico correspondiente”.*

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de presupuestos de obra de 25 tramos de redes de distribución de gas aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.014. Los tramos analizados comprenden un presión entre 0,1 a 5 BAR y diámetros de conducciones de 63 mm a 200 mm. Los caudales oscilan (donde se dispone de este dato) desde 250 Nm<sup>3</sup>/h a 2.500 Nm<sup>3</sup>/h.

Los presupuestos contienen el coste total presupuestado de la obra, incluyendo instalaciones intermedias, así como distribución, modificación y extensión de redes existentes, si las hubiese.

El presupuesto total de obra, se ha actualizado mediante un coeficiente de actualización del IPC al periodo actual y se ha dividido entre la longitud total aprobada en el Boletín Oficial de Navarra del tramo afectado.

## 7.3 Coste de construcción por metro lineal de líneas eléctricas de alta tensión

Los costes de las líneas eléctricas de alta tensión, comprenden todas aquellas líneas de tensión nominal igual o superior a 1 kv.

El Coste de construcción por metro lineal de línea de alta tensión se establece en: **130 €/ml**.

MBCL: 750 €/ml

*Coefficiente de coste de construcción conducciones de líneas eléctricas de alta tensión: 0,1733\**

*“Dicho coste se traduce en la aprobación de un coeficiente de construcción del sistema de caracterización lineal de 0,1733 entendido como el cociente entre el coste de construcción y el módulo básico correspondiente”.*

El valor obtenido se ha basado en un estudio que comprende la elaboración de promedios de presupuestos de obra de construcción de 31 tramos de línea eléctrica de alta tensión (tensión nominal igual o superior a 1 Kv). De los 31 tramos, 16 instalaciones son de línea eléctrica de entre 30 y 66 kv y 15 instalaciones son de línea eléctrica entre 8 y 13,2 kv, aprobados en el Boletín Oficial de Navarra en los periodos comprendidos entre los años 2.005 y 2.012.

Los presupuestos incluyen el coste total de construcción, incluyendo todos los elementos intermedios necesarios para el funcionamiento, tales como estructuras, subestaciones, etc.

El presupuesto total de obra, se ha actualizado mediante un coeficiente de actualización del IPC al periodo actual y se ha dividido entre la longitud total del tramo afectado.

#### 7.4 Coste de construcción por metro lineal de oleoducto.

El coste de construcción por metro lineal de oleoducto se establece en: **231,20 €/ml.**

MBCL: 750 €/ml

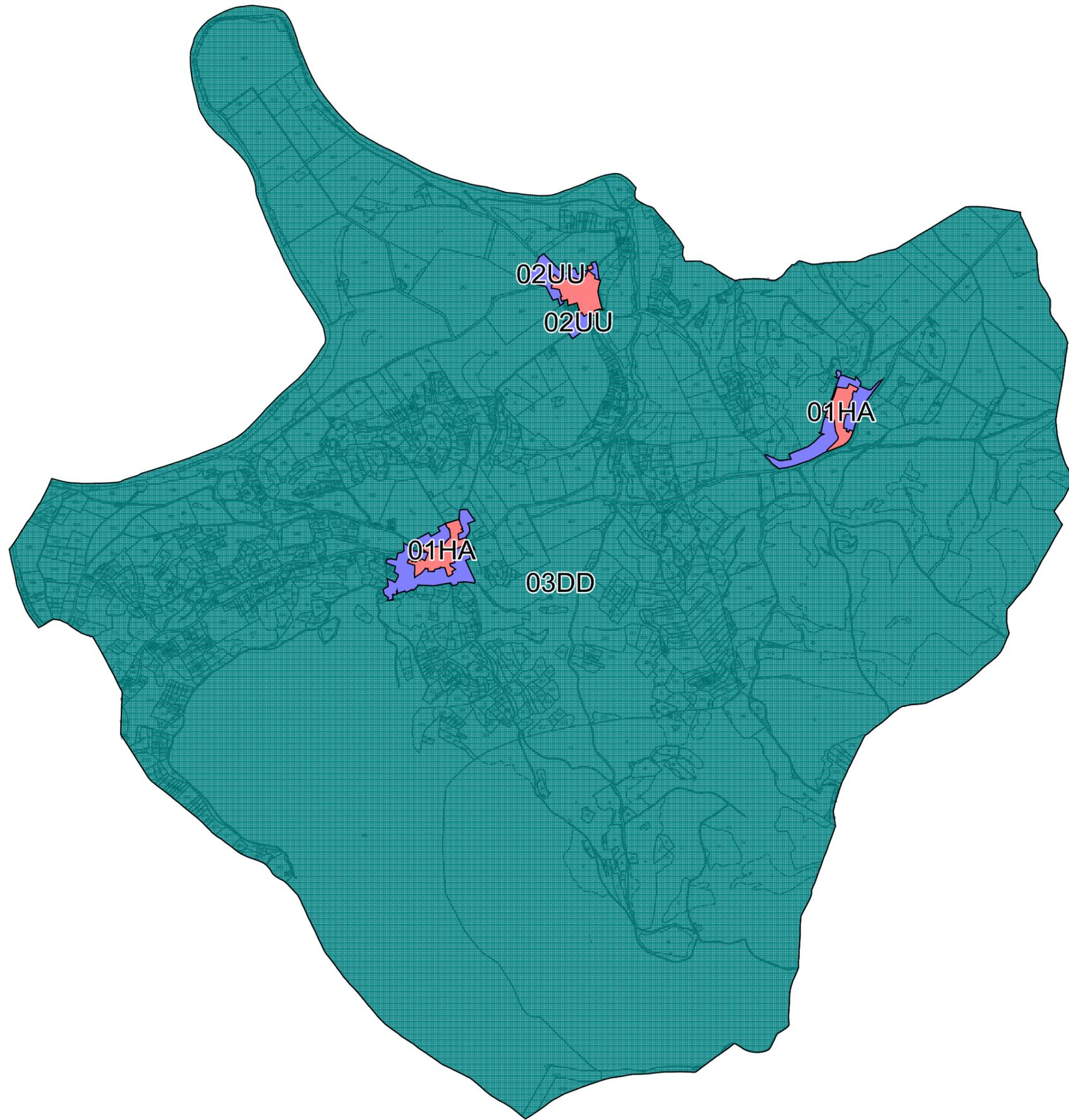
*Coefficiente de coste de construcción conducciones de oleoducto: 0,3083\**

*“Dicho coste se traduce en la aprobación de un coeficiente de construcción del sistema de caracterización lineal de 0,3083 entendido como el cociente entre el coste de construcción y el módulo básico correspondiente”.*

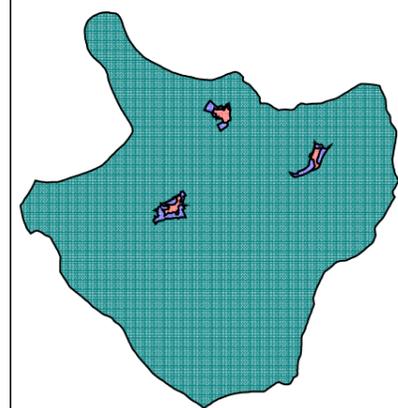
El resultado obtenido se ha basado en un estudio de costes con datos que pertenecen a presupuestos de la compañía arrendataria del Monopolio de Petróleos S.A (actualmente, CLH.) actualizados mediante coeficiente del IPC a fecha actual.

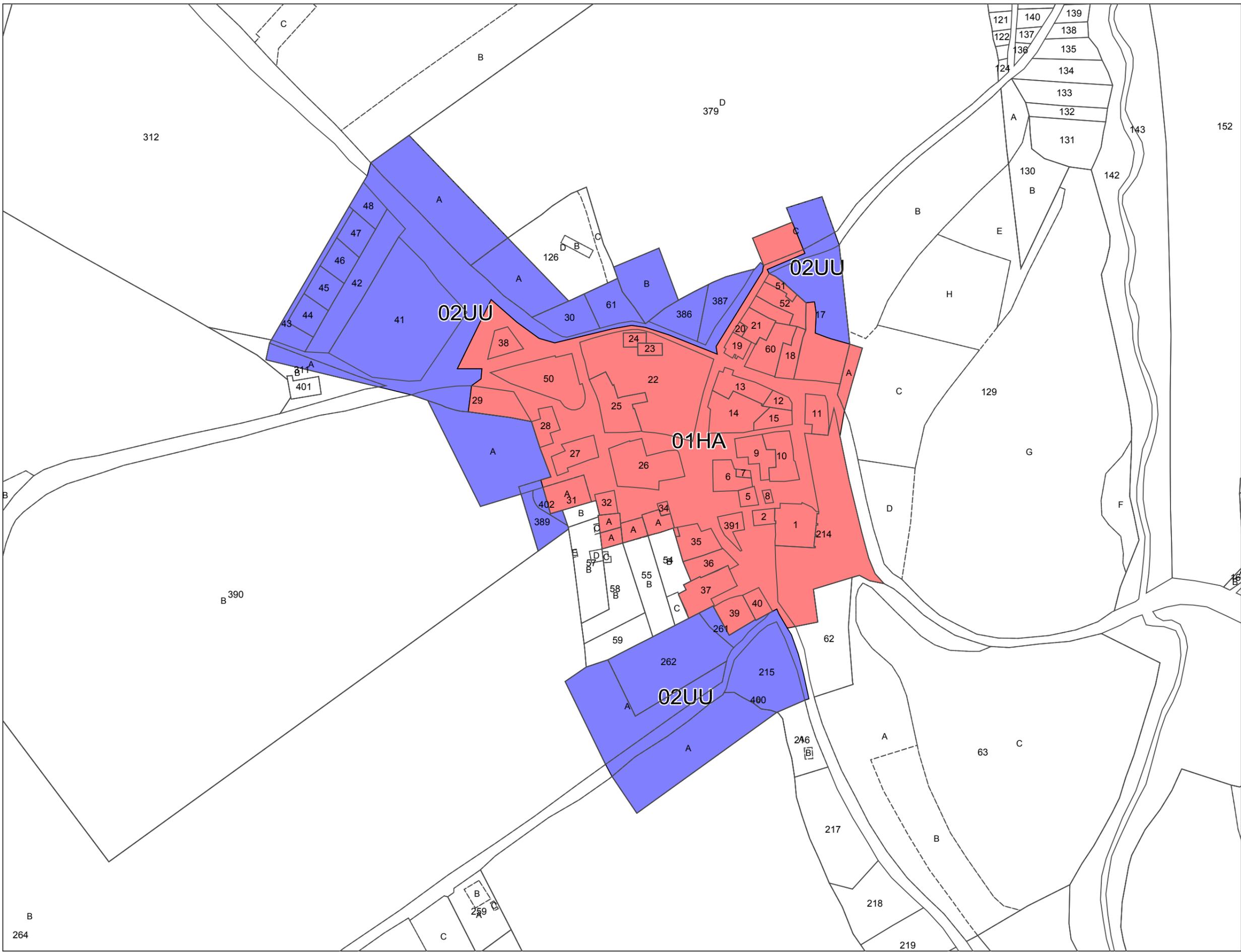
Los dos tramos estudiados pertenecen al denominado Oleoducto MIPAZA (Miranda-Pamplona-Zaragoza), con 2 subtramos, de Buñuel a Viana y de Zabalza a Pamplona.

Los valores totales incluyen obra civil como equipos y montaje mecánico, eléctrico y de instrumentación, en puntos de origen y de llegada. El diámetro de las tuberías está comprendido entre de 8” y 12”.

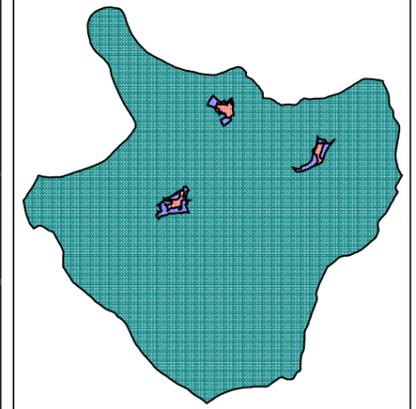


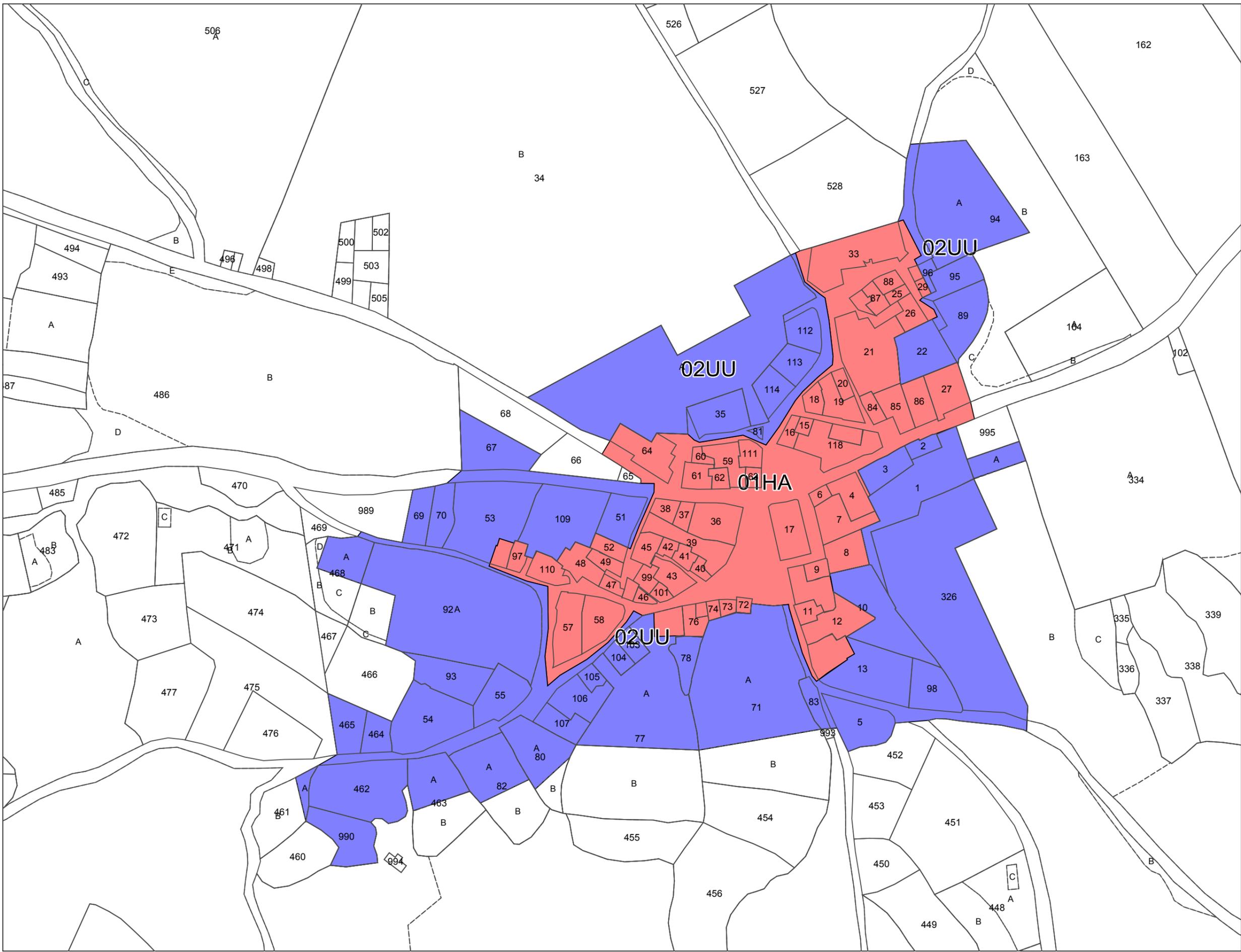
- Zonas de valor
- 01HA
  - 02UU
  - 03DD



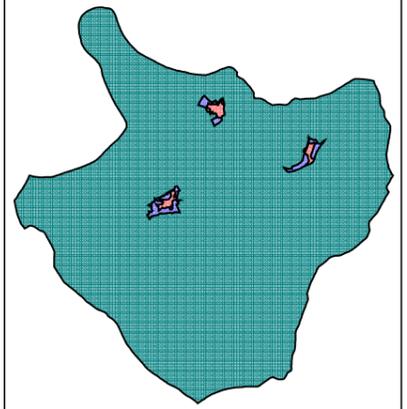


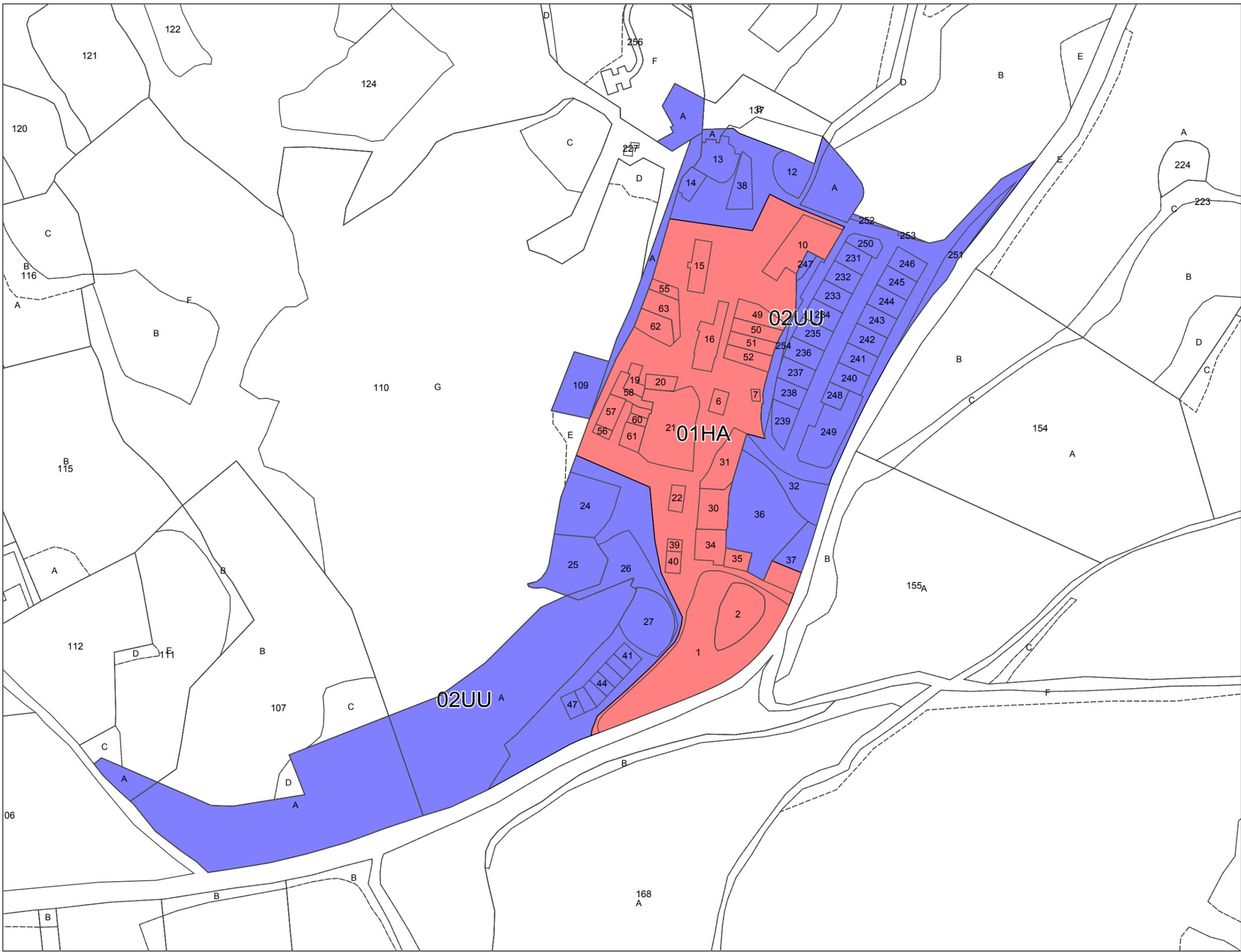
-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zonas de valor
-  01HA
-  02UU

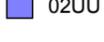


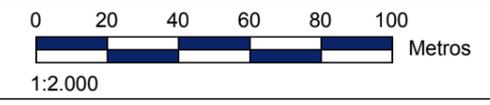
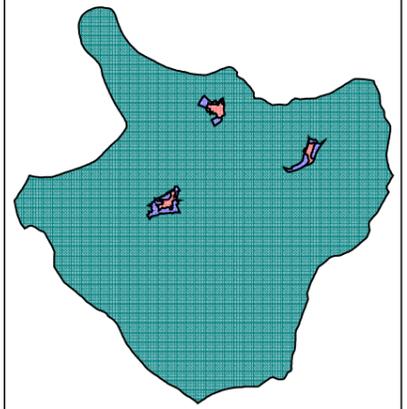


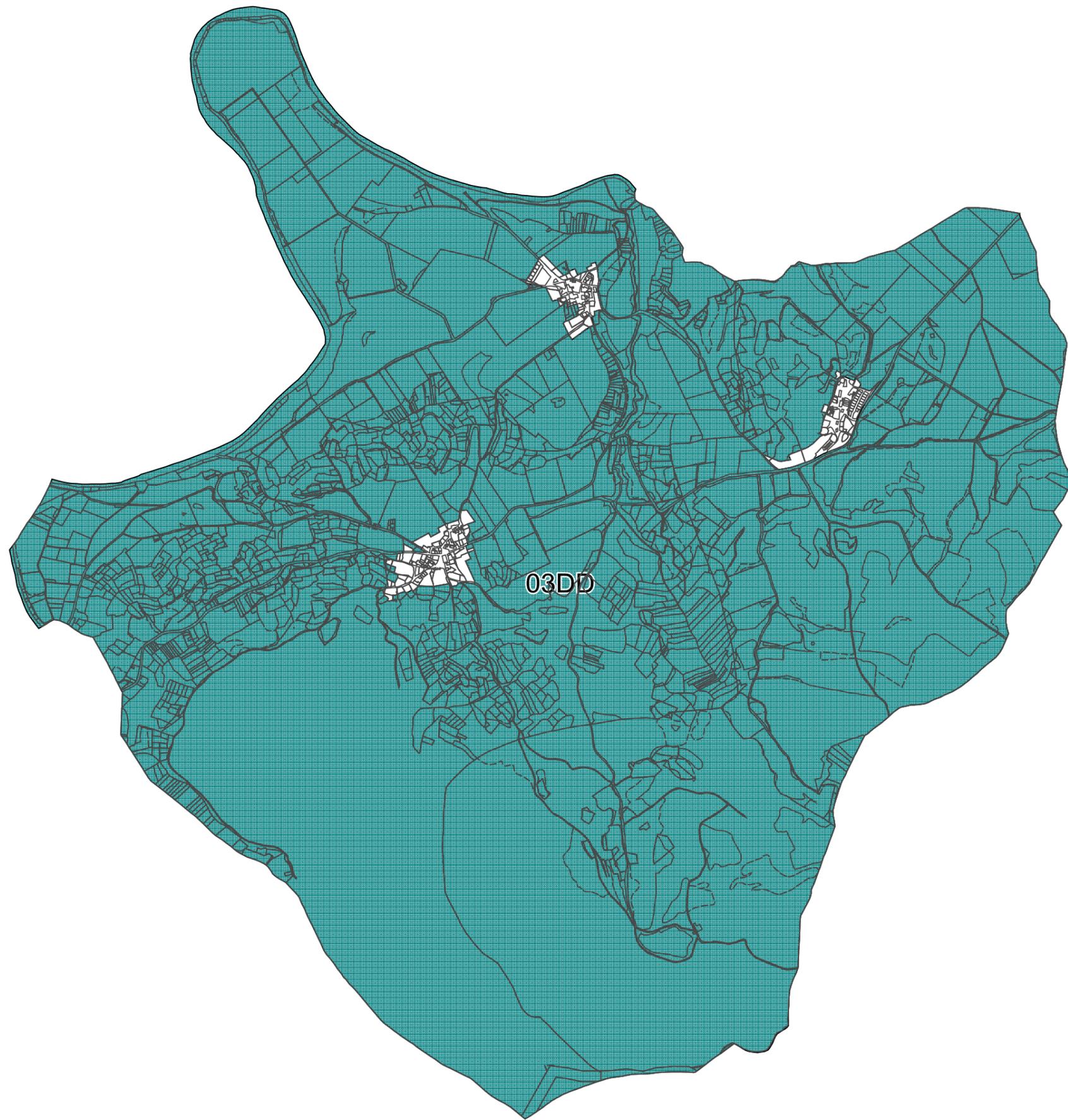
-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zonas de valor
-  01HA
-  02UU





-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zonas de valor
-  01HA
-  02UU





-  Parcelas
-  Subparcelario
-  Parcelario
-  Zonas de valor
-  03DD

